

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, MOBILITÄTS- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 16.06.2026
Beginn:	18:15 Uhr
Ende	20:55 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Kopf, Thomas

Ausschussmitglieder

Arnstadt, Benno
Eberl, Jack
Engel, Kerstin, Dr.
Hohm, Alexander, Dr.
Jabs, Armin
Lenk, Hardi

1. Stellvertreter

Schmid, Martin

Schriftführerin

Schug, Astrid

Anwesend bis 21:00 Uhr

Verwaltung

Klement, Justus
Starkloff, Friederike
Suttner, Anita
Weißflog, Jens

Anwesend bis 21:00 Uhr
Anwesend bis 19:35 Uhr
Anwesend bis 19:35 Uhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Probst, Maria

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|---|------------|
| 1 | Erster Bürgermeister Thomas Kopf: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung | 3/085/2026 |
| 2 | Genehmigung der Niederschrift vom 20.05.2026 | 3/091/2026 |
| 3 | Mitteilungen der Verwaltung | |
| 3.1 | Art. 52 Abs. 3 GO: Mitteilung von Tagesordnungspunkten bei denen der Grund für die Geheimhaltung weggefallen ist | 3/083/2026 |
| 4 | Nonnenwaldstraße 2 und 2 a, Fl. Nr. 945: 1. Tektur zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 28 Wohneinheiten, Tiefgarage und Mobilitätskonzept | 3/086/2026 |
| 5 | Neugestaltung der Sigmundstraße im Zuge des Infrastrukturprojektes des KU: Entscheidung über Baumneupflanzungen und Bericht über diverse Baum-Themen | 3/097/2026 |
| 6 | 7. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ für Nonnenwald 2: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Satzungsbeschluss | 3/090/2026 |
| 7 | Gabriele-Münter-Weg 5, Fl. Nr. 2055/173: Bauantrag zum Anbau eines Wintergartens für WE 1 im EG und Außenzugang über Dach des Wintergartens / Balkon zu WE 2 im OG | 3/081/2026 |
| 8 | Nonnenwaldstraße 22, Fl. Nr. 815/4: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage | 3/082/2026 |
| 9 | Wölfl 29, Fl. Nr. 1164/38: Bauantrag zum Umbau und Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss | 3/089/2026 |
| 10 | Dittenried-Oberriedern, Fl. Nr. 1928: Bauantrag zur Erneuerung eines Feldstadels und Abbruch | 3/094/2026 |
| 11 | Bahnhofstraße 3 und 5, Fl. Nrn. 864/3 und 864/4: Bauantrag zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit gewerblichen Apartments samt kleinem Hotel und einer Mittelgarage | 3/095/2026 |
| 12 | Mobilitätskonzept: Priorisierung der Einzelmaßnahmen durch die Öffentlichkeit | 3/096/2026 |

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Erster Bürgermeister Thomas Kopf: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung

1. Vortrag:

Der Erste Bürgermeister Thomas Kopf begrüßt die Anwesenden. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest und stellt an die Ausschussmitglieder die Frage, ob es Änderungswünsche, Ergänzungen oder Einwände zur öffentlichen Tagesordnung gibt.

Zur Kenntnis genommen

2 Genehmigung der Niederschrift vom 20.05.2026

1. Vortrag:

Der Erste Bürgermeister Thomas Kopf stellt an die Ausschussmitglieder die Frage, ob es Änderungswünsche, Ergänzungen oder Einwände zu der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 20.05.2026 gibt.

2. Sitzungsverlauf:

Es erfolgen keine Einwände. Die Niederschrift gilt somit als angenommen.

Zur Kenntnis genommen

3 Mitteilungen der Verwaltung

3.1 Art. 52 Abs. 3 GO: Mitteilung von Tagesordnungspunkten bei denen der Grund für die Geheimhaltung weggefallen ist

1. Vortrag:

In der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 20.05.2026 wurden keine nichtöffentlichen Tagesordnungspunkte behandelt, bei denen der Grund für die Geheimhaltung weggefallen ist.

Zur Kenntnis genommen

4 Nonnenwaldstraße 2 und 2 a, Fl. Nr. 945: 1. Tektur zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 28 Wohneinheiten, Tiefgarage und Mobilitätskonzept

1. Vortrag in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 20.05.2026

1. Tektur zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 28 Wohneinheiten, Tiefgarage und Mobilitätskonzept auf der Fl. Nr. 945 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 2 und 2 a.

Das Grundstück Fl. Nr. 945 befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Für das Grundstück Nonnenwaldstraße 2 und 2 a liegt ein genehmigter Bauantrag vom 26.03.2025 zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 20 Wohneinheiten und Tiefgarage vor. Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg waren hierfür 40 PKW-Stellplätze sowie 40 Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Auf Grundlage eines qualifizierten Mobilitätskonzepts konnte die Anzahl der Stellplätze auf 31 PKW-Stellplätze, davon 1 Car-Sharing, 1 Besucherstellplatz mit Kennzeichnung für Menschen mit Behinderungen und 1 Besucherstellplatz reduziert und im Gegenzug auf 58 Fahrradabstellplätze, davon 4 für Lastenfahrräder und 6 mit Ladestationen für E-Bikes erhöht werden.

Der nun eingereichte Bauantrag beinhaltet die Umplanung zu insgesamt 28 Wohneinheiten vor.



Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugebiet der Grube Penzberg.

Stellplatznachweis gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg vom 10.10.2025

Stellplatzsatzung Stadt Penzberg:

KFZ	bis 40 m ²	1,0	Stellplatz	Richtzahlen für Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge: Ergibt sich bei der Berechnung eine Bruchzahl, so ist die Anzahl der Stellplätze ab Komma fünf (...5) auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.
	bis 65 m ²	1,3	Stellplätze	
	ab 65 m ²	2,0	Stellplätze	
	f. Besucher in %	--		
Fahrrad	je WE	2,0	Fahrradstellplätze	

Wohneinheit	Geschoss	Haus	Wohnfläche	StPl lt. Satzung	F-StPl lt. Satzung
WHG 01	EG	Haus A	67,80 m ²	2,0 StPl	2,0 FStPl
WHG 02	EG	Haus A	54,43 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
WHG 03	EG	Haus A	55,07 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
WHG 04	EG	Haus A	77,90 m ²	2,0 StPl	2,0 FStPl
WHG 05	1.OG	Haus A	68,80 m ²	2,0 StPl	2,0 FStPl
WHG 06	1.OG	Haus A	55,26 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
WHG 07	1.OG	Haus A	56,16 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
WHG 08	1.OG	Haus A	79,12 m ²	2,0 StPl	2,0 FStPl
WHG 09	2. OG	Haus A	68,80 m ²	2,0 StPl	2,0 FStPl
WHG 10	2. OG	Haus A	55,26 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
WHG 11	2. OG	Haus A	56,16 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
WHG 12	2. OG	Haus A	77,81 m ²	2,0 StPl	2,0 FStPl
WHG 13	DG	Haus A	56,99 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
WHG 14	DG	Haus A	64,96 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
WHG 15	EG	Haus B	61,61 m ²	2,0 StPl	2,0 FStPl
WHG 16	EG	Haus B	55,07 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
WHG 17	EG	Haus B	54,43 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
WHG 18	EG	Haus B	67,80 m ²	2,0 StPl	2,0 FStPl
WHG 19	1.OG	Haus B	63,22 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
WHG 20	1.OG	Haus B	56,16 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
WHG 21	1.OG	Haus B	55,26 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
WHG 22	1.OG	Haus B	68,80 m ²	2,0 StPl	2,0 FStPl
WHG 23	2. OG	Haus B	63,22 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
WHG 24	2. OG	Haus B	56,16 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
WHG 25	2. OG	Haus B	55,26 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
WHG 26	2. OG	Haus B	68,80 m ²	2,0 StPl	2,0 FStPl
WHG 27	DG	Haus B	61,76 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
WHG 28	DG	Haus B	56,98 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
Summe rechnerisch				43,4 StPl	56,0 FStPl
Summe gemäß Stellplatzverordnung				43,0 StPl	56,0 FStPl

Dem Tektur-Antrag liegt ein Antrag auf Abweichung von § 6 der Stellplatzsatzung vom 10.10.2025 (Lage, Größe und Gestaltung der Stellplätze und deren Zufahrten) sowie ein angepasstes Mobilitätskonzept bei.

Begründung:

Bei dem o. g. Bauvorhaben ist die Errichtung von drei oberirdischen Besucherstellplätzen geplant, einer davon für Behinderte.

Zwei der Stellplätze werden direkt von der Straße aus angefahren, dazwischen befindet sich die Zufahrt zum dritten Stellplatz, der weiter hinten im Grundstück liegt (siehe Freiflächengestaltungsplan vom 25. 09. 2023).

Die nach § 6, Punkt 10 der Stellplatzsatzung zulässige Breite der Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche von 6 m wird bei dieser Stellplatz-anordnung überschritten, die Zufahrtsbreite beträgt 9,9 m anstelle der 6 m gemäß Satzung.

Aufgrund des Zuschnitts des Grundstücks ist diese Anordnung der Stellplätze sinnvoll. Alternativ müssten die drei Stellplätze als Längsparker hintereinander an der Grundstücksgrenze angeordnet werden, was wegen der langen Strecke zum Ausparken sehr schwierig sein würde und auch für Fußgänger gefährlich.

Der Flächenverbrauch bei dieser Lösung wäre groß und der Eingangsbereich der Gebäude größtenteils als Verkehrsfläche befestigt, eine Begrünung des Eingangsbereichs wäre kaum möglich, Baumpflanzungen wegen der erforderlichen Grenzabstände ebenso wenig.

Die eingereichte Lösung hat dagegen folgende Vorteile:

- Das Ein- und Ausparken ist viel einfacher und sicherer.
- Die befestigte Fläche ist erheblich reduziert, da die lange Zufahrt ins Grundstück entfällt.
- Es sind Baumpflanzung im Eingangsbereich möglich.
- Der Wohnwert ist besser, es gibt eine Grünfläche am Gebäude zum Schutz der Wohnräume anstelle einer Fahrbahn vor den Schlafräumen.
- Die Fahrzeuge am Behindertenstellplatz sind seitlich und hinten zugänglich.

Aus den genannten Gründen beantrage ich im Auftrag des Bauherrn, von dem § 6, Punkt 10, abweichen zu dürfen und die Zufahrtsbreite auf einer Breite von insgesamt 9,90 m herzustellen.

Stellungnahme Bauverwaltung:

Aufgrund der Änderung der Wohnungsgrößen und der damit verbundenen Zunahme von 8 Wohneinheiten ändert sich die Anzahl der nachzuweisenden PKW-Stellplätze von 40 auf 43 sowie die Anzahl der Fahrradabstellplätze von 40 auf 56.

Die Anzahl der nachgewiesenen PKW-Stellplätze verbleibt weiterhin bei 31, davon 1 Car-Sharing, 1 Besucherstellplatz mit Kennzeichnung für Menschen mit Behinderungen und 1 Besucherstellplatz.

Die Anzahl der nachgewiesenen Fahrradabstellplätze beträgt nun 66, davon 4 für Lastenfahrräder und 6 mit Ladestationen für E-Bikes.

Das angepasste Mobilitätskonzept kommt zum Ergebnis, dass die für die 28 Wohneinheiten vorgesehenen 28 Tiefgaragenstellplätze mit den flankierenden Maßnahmen (2 zusätzliche oberirdische Besucherstellplätze, die Bereitstellung eines Car-Sharing-Autos mit festem Stellplatz, die Bereitstellung von 2 E-Lastenrädern mit Stellplätzen als E-Lastenrad-Sharing-Angebot, 2 weitere Stellplätze für Lastenräder, eine elektrische Ladeinfrastruktur für PKWs, eine Fahrradservice-Station, 6 Abstellplätze für E-Bikes, 56 Abstellplätze für Fahrräder) ausreichend ist um den tatsächlichen Bedarf an Stellplätzen für die künftigen Bewohner zu decken.

Bezüglich der in § 5 Abs. 11 und 12 der weiterhin gültigen Regelung aus der Stellplatzsatzung vom 25.09.2025 enthalten Beschränkung der Zufahrtsbreite wird bemerkt, dass diese eine Zufahrtsbreite von maximal 30% der der Erschließungsstraße zugewandten Grundstückslänge zulässt. Bei einer Frontlänge von 33,61 m beträgt somit die maximale Zufahrtsbreite 10,08 m. Für die beantragte Zufahrtsbreite von 9,90 m ist somit keine Befreiung erforderlich.

Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen, jedoch hydraulische Situation beachten

Abwasser:

Das Grundstück Nonnenwaldstraße 2, Fl. Nr. 945 ist über die im östlichen Grundstücksbereich anliegende öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen.

Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die

Beseitigung und Ableitung von Abwasser hat gemäß dem aktuell geltenden Stand der Technik sowie den jeweiligen geltenden rechtlichen Vorgaben zu erfolgen.

Bei Änderungen oder Ergänzungen der bereits bestehenden Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Entwässerungsplan bzw. eine Tektur des bestehenden Entwässerungsplans zur Genehmigung durch die Stadtwerke Penzberg einzureichen. Ergänzungen oder Erneuerungen der Grundstücksentwässerungsanlage sind im Trennsystem auszuführen.

Bei wesentlichen baulichen Veränderungen auf dem Grundstück ist die gesamte ggf. bereits auf dem Grundstück vorhandene Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) zu überprüfen (siehe DIN 1986-30). Die Ergebnisse sind dabei den Stadtwerken Penzberg vorzulegen.

Erläuterung zur hydraulischen Situation im betroffenen Bereich – Grube /Nonnenwaldstraße

Der bestehende Mischwasserkanal in der Grube im Bereich des Grundstücks Nonnenwaldstraße 2 - Fl. Nr. 945 ist gemäß IST-Zustand GEP bereits überlastet. Aufgrund der derzeit nicht ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes im betroffenen Bereich kann es daher bei entsprechend intensiven Niederschlägen gemäß den Berechnungen zum IST-Zustand GEP zu Überstauungen von Schächten in diesem Bereich kommen.

Zur Behebung dieser hydraulischen Überlastung ist, wie bereits bekannt, die GEP-Maßnahme 35 („Grube“) vorgesehen. Nach Umsetzung der GEP-Maßnahme 35 sowie ggf. deren hydraulischen Vorläufern können weitere Flächen gemäß Prognosezustand GEP an die dortige Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Zusätzliche Abflüsse welche, infolge einer ggf. geplanten Nachverdichtung bzw. Mehrung der auf dem Grundstück vorhandenen versiegelten Fläche entstehen, könnten somit entsprechend aufgenommen werden, ohne dass auf den jeweiligen Flurstücken selbst weitergehende hydraulische Maßnahmen erforderlich sind. Der Zeitraum zur Umsetzung der GEP-Maßnahmen 35 kann derzeit allerdings nicht festgesetzt werden.

Die Einleitung zusätzlicher Abflussmengen in den im betroffenen Bereich anliegenden überlasteten Mischwasserkanal ist aufgrund der derzeit vorherrschenden hydraulischen Situation aktuell als kritisch zu sehen. Bis zur Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahme 35 sowie ggf. deren hydraulischen Vorläufern, wird daher von einer Steigerung der Abflussmenge im betroffenen Bereich, z.B. durch Versiegelung zusätzlicher Flächen auf dem Grundstück Nonnenwaldstraße 2 - Fl. Nr. 945 gewarnt da hier eine Verschlechterung sowie damit einhergehende negative Auswirkungen auf Dritte nicht ausgeschlossen werden können. Um signifikante bzw. tatsächlich messbare Verschlechterungen für Dritte, infolge der Einleitung zusätzlicher Niederschlagswassermengen, noch vor Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahme inkl. ggf. erforderlicher hydraulischer Vorläufer ausschließen zu können, muss sichergestellt werden, dass zumindest bis zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen nicht signifikant mehr Abwasser von dem betroffenen Grundstück Nonnenwaldstraße 2 - Fl. Nr. 945 eingeleitet wird als bisher.

Unter Umständen können jedoch im Vorfeld der GEP-Maßnahmen auf dem privaten Grundstück selbst weitergehende hydraulische Maßnahmen getroffen werden, die auch bei einer zusätzlichen Versiegelung auf dem betroffenen Grundstück eine Steigerung des Niederschlagswasserabflusses verhindern. Vor der Umsetzung etwaiger Maßnahmen ist jedoch eine entsprechende Abstimmung mit den Stadtwerken Penzberg erforderlich.

Achtung:

Im südwestlichen Bereich des Grundstücks befinden sich Abwasserentsorgungsanlagen (Schmutzwasserdruckleitung) der Stadtwerke Penzberg. Zum Schutz der Anlagen- bzw. Kanalleitung ist ein Schutzstreifen von jeglicher Bebauung, Abgrabung sowie Bepflanzung freizuhalten. Der Schutzstreifen muss außerdem jederzeit zugänglich sein. Der Schutzstreifen

erstreckt sich über einen Bereich von mindestens 2,5 m beidseits der Anlagen- bzw. Leitungsachse.

Durch geeignete Bauverfahren muss eine Beschädigung der auf dem Grundstück verlaufenden Abwasserentsorgungsanlagen der Stadtwerke Penzberg unbedingt vermieden werden. Bei Beschädigung bzw. bei Verdacht auf Beschädigung sind unverzüglich die Stadtwerke Penzberg zu informieren.

Trinkwasser:

Das Grundstück Nonnenwaldstraße 2, Fl. Nr. 945 ist über die im östlichen bzw. westlichen Grundstücksbereich anliegende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Penzberg (Wasserabgabesatzung – WAS) sind einzuhalten.

2. Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 20.05.2026

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **versagt** dem Tekturantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 28 Wohneinheiten und Tiefgarage auf der Fl. Nr. 945 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 2 und 2 a, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss lehnt den Antrag auf Ermäßigung der notwendigen Stellplätze gemäß § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg auf Grundlage des qualifizierten Mobilitätskonzeptes der Veomo Mobility GmbH, München, vom April 2026 ab.

Die Ziffern 1 – 16 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten.

In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **versagt** dem Tekturantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 28 Wohneinheiten und Tiefgarage auf der Fl. Nr. 945 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 2 und 2 a, die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36 a BauGB.

Hinweis:

Aus brandschutztechnischen Gründen (Akku-Ladevorgänge der E-Bikes) wird dem Bauherrn empfohlen zu prüfen, den Fahrradraum zur Tiefgarage hin als abgeschlossenen Raum auszubilden.

3. Weiterer Vortrag:

Die Tekturplanung wurde bezüglich der Anzahl der PKW-Stellplätze sowie der Car-Sharing-Stellplätze überarbeitet und sieht nun für die 28 Wohneinheiten die Errichtung von 30 PKW-Stellplätzen, davon 2 Besucherstellplätze, 2 Car-Sharing sowie 2 Lastenrädern als Mobilitätskonzeptlösung vor. Außerdem werden 56 Fahrradabstellplätze, 4 Stellplätze für Lastenräder, 6 Stellplätze für E-Bike mit Lademöglichkeit sowie eine Fahrrad-Service-Station angeboten.

Gegenüber der bisherigen Tekturplanung konnte noch ein weiterer oberirdischer Stellplatz hinzugewonnen werden, der als zweiter Car-Sharing-Stellplatz von den künftigen Bewohnern genutzt werden soll.

In der nachfolgenden Tabelle ist eine Gegenüberstellung der Wohneinheiten sowie der stellplatzrelevanten Merkmale für die bereits erteilte Baugenehmigung sowie für den vorliegenden Tekturantrag enthalten:

Nonnenwald 2 & 2a, 82377 Penzberg	Baugenehmigung 2025	Tekturantrag (akt.)
Anzahl WE	20	28
PKW nach Satzung	40	43
PKW-Nachweis	28	30
PKW pro WE	1,4	1,1
Fahrräder nach Satzung	40	56
Fahrräder Nachweis	40	56
Fahrräder pro WE	2,0	2,0
PKW-Besucherstellplatz (1 SP für behinderte geeignet)	2	2
Mobilitätskonzept Car-Sharing (PKW inkl. Stellplatz)	1	2
Mobilitätskonzept Lastenrad (E-Lastenrad inkl. Stellplatz)	0	2
Stellplatz für Lastenräder (inkl. Lademöglichkeit)	4	4
Stellplatz für E-Bike (inkl. Lademöglichkeit)	6	6
Fahrrad Service Station	0	1
*Stand 29.05.2026		

4. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **erteilt** dem Tekturantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 28 Wohneinheiten und Tiefgarage auf der Fl. Nr. 945 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 2 und 2 a, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Ermäßigung der notwendigen Stellplätze gemäß § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg auf Grundlage des angepassten qualifizierten Mobilitätskonzeptes der Veomo Mobility GmbH, München in der Fassung vom 16.06.2026, unter der auflösenden Bedingung zu, dass die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes als Bestandteil der Baugenehmigung beauftragt wird und dass die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes durch den Grundstückseigentümer gegenüber der Stadt Penzberg durch eine Verpflichtungserklärung abgesichert wird.

Die Ziffern 1 – 16 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten.

In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **erteilt** dem Tekturantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 28 Wohneinheiten und Tiefgarage auf der Fl. Nr. 945 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 2 und 2 a, die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36 a BauGB.

Hinweis:

Aus brandschutztechnischen Gründen (Akku-Ladevorgänge der E-Bikes) wird dem Bauherrn empfohlen zu prüfen, den Fahrradraum zur Tiefgarage hin als abgeschlossenen Raum auszubilden.

5. Beschluss:

Der Beschlussantrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 1 Nein 7

Gegenstimmen: Erster Bürgermeister Kopf, StRe Arnstadt, Eberl, Dr. Engel,
Dr. Hohm, Lenk, Schmid

Der Beschlussantrag der Verwaltung gilt somit als abgelehnt.

5	Neugestaltung der Sigmundstraße im Zuge des Infrastrukturprojektes des KU: Entscheidung über Baumneupflanzungen und Bericht über diverse Baum- Themen
----------	--

1. Vortrag:

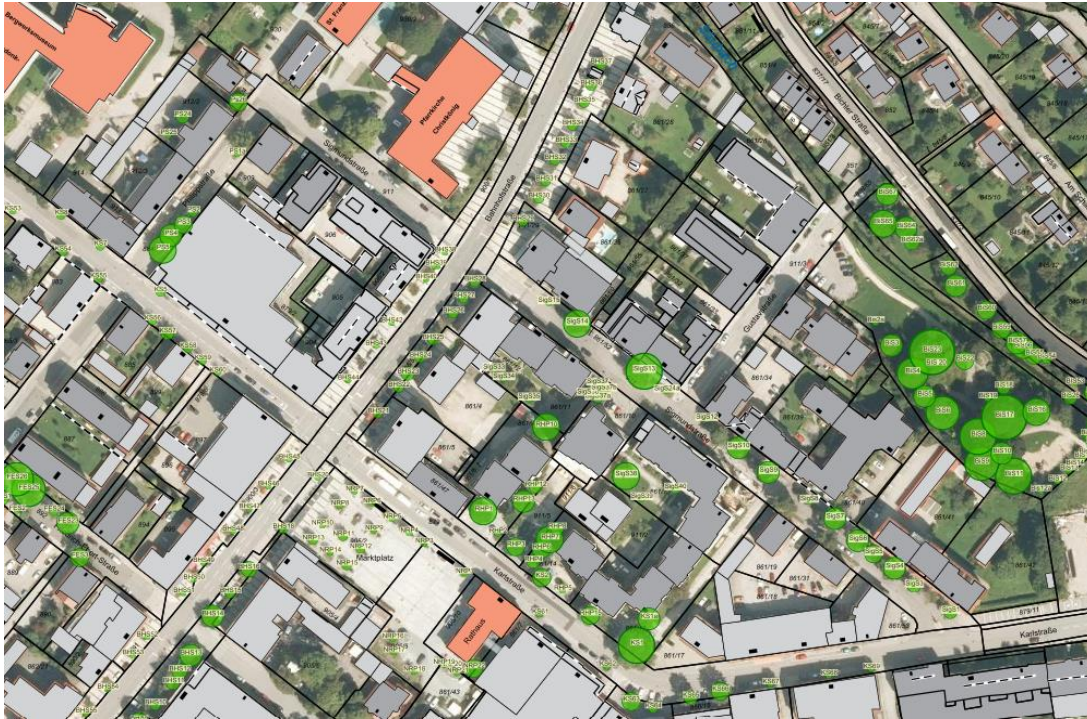


In seiner Sitzung vom 20.01.2026 wurde dieser Ausschuss über das Projekt zur Neugestaltung der Sigmund- und Phillipstraße im Zusammenhang mit dem Infrastrukturprojekt des KU Stadtwerke informiert. Es erfolgte ein Bericht über den Baumerhalt. Das Sitzungsprotokoll hierzu ist dieser Vorlage angefügt.

Mit der Sitzungsvorlage heute wird durch die Verwaltung die Auswahl der nachzupflanzenden Bäume thematisiert.

Des Weiteren werden Themen aus zurückliegenden Sitzungsanfragen der Gremien behandelt. Zu allen Punkten wird die städtische Baumkontrolleurin referieren.

Nachzupflanzende Bäume Sigmundstraße



Stichworte der angesprochenen Aspekte aus dem Gremium:

- Heimische Baumarten?
- Klimabäume!
- Baumart „Säule“?

Stellungnahme der Baumkontrolleurin

Die Entscheidung für die Platanen als Nachpflanzung wurde nicht nur aus gestalterischen Gründen getroffen, sondern vor allem aufgrund ihrer besonderen Eignung für die schwierigen Standortbedingungen im innerstädtischen Raum.

Platanen zählen zu den wenigen Großbäumen, die gleichzeitig mit mehreren Belastungen gut zurechtkommen:

- hohe Bodenverdichtung durch Verkehr und intensive Nutzung
- Windkanal
- Salzeintrag im Winterdienst
- zunehmende Trockenperioden
- starke sommerliche Hitze
- sowie eingeschränkte Wurzelräume im urbanen Umfeld

Gerade angesichts des Klimawandels ist die Auswahl klimaresilienter Baumarten entscheidend. Die Platane hat sich dabei über viele Jahrzehnte als äußerst robust und anpassungsfähig erwiesen. Hinzu kommt ihr großer stadtklimatischer Nutzen: Platanen wachsen vergleichsweise schnell, entwickeln eine breite, dichte Krone und spenden dadurch frühzeitig wirksamen Schatten. Das verbessert die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum deutlich und trägt zur Kühlung versiegelter Flächen bei.

Bei der Auswahl wurde geprüft, welche Großbaumarten die Anforderungen insgesamt erfüllen können. Tatsächlich gibt es nur sehr wenige Baumarten, die gleichzeitig:

- langlebig
- hitze- und trockenheitsverträglich
- salzresistent
- stadtklimafest

- windfest
 - großkronig sowie schattenspendend
- sind.

Die Platane stellt deshalb einen fachlich sinnvollen und langfristig nachhaltigen Kompromiss zwischen Klimaanpassung, Standortverträglichkeit und Aufenthaltsqualität dar. Gerade in dicht bebauten Ortszentren oder an stark belasteten Verkehrsachsen haben sich Platanen europaweit bewährt.

Hinweis

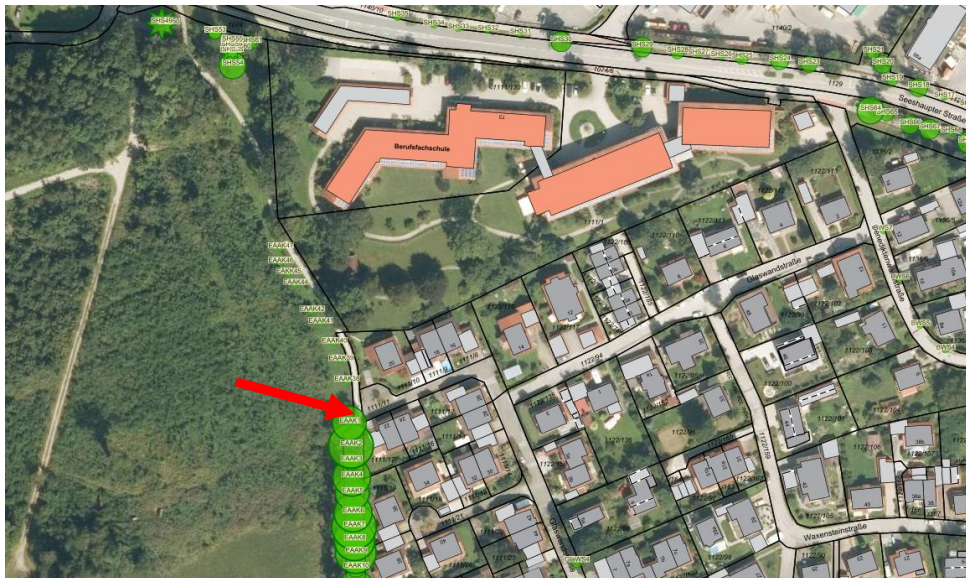
Der Umsetzungs- und Kostenaspekt zu dieser fachlichen Empfehlung muss noch zwischen Stadt und Kommunalunternehmen verhandelt werden. Die Verwaltung wird diese Informationen nach erfolgter Klärung vorlegen. Das Projektbudget umfasst bisher keine Ersatzpflanzungen.

Drei Eichen am Katzenbuckel

In Ergänzung der vorhandenen Baumreihe entlang des Siedlungsrandes wurden vom städtischen Bauhof drei weitere Eichenbäume gepflanzt. Aus einem Anwohner-Bürgerwunsch heraus ist die Frage nach der Sinnfälligkeit dieser Pflanzung entstanden.

Aus Sicht von Bauhof und Stadtplanung stellt die vorhandene Eichenreihe und ihre Fortsetzung einen idealtypischen Umgang mit dem Thema Ortsrandeingrünung dar.

Hier soll der Alleecharakter erhalten bleiben. Außerdem ist die Stieleiche heimisch und beherbergt bis zu 1.000 Insektenarten.



Neben der hierüber abgebildeten Lagplandarstellung aus dem GIS hierunter eine Aufnahme aus der Perspektive vor Ort:



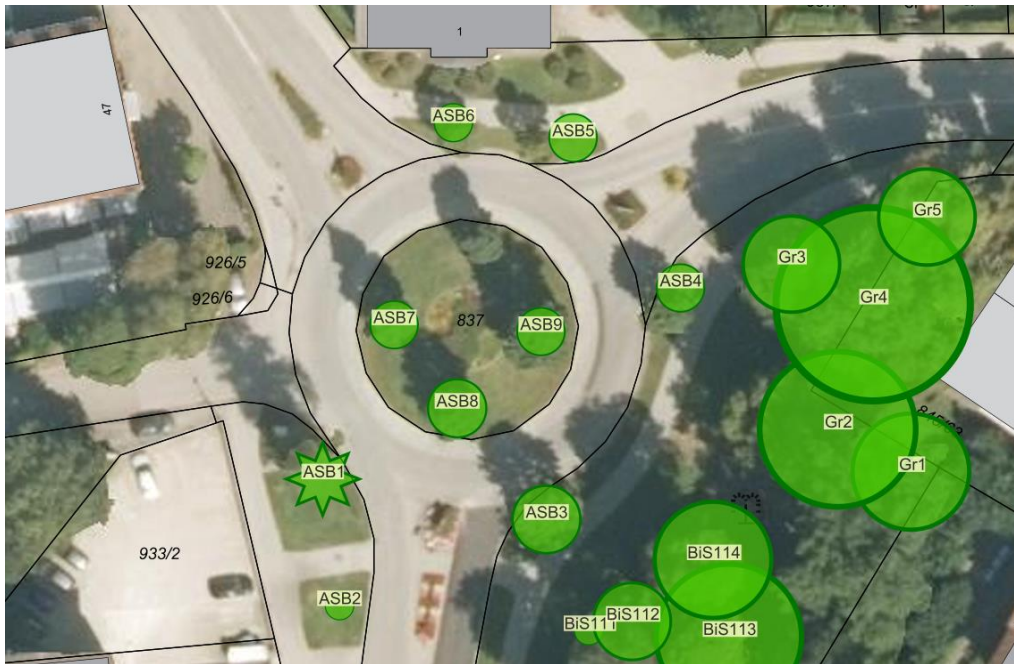
Baumstandorte in Mittelinsel Karlstraße



Zu diesem Punkt wird die städtische Baumkontrolleurin und der Stadtbaumeister referieren.

Aufgrund Platzmangel (Baumscheibengröße) wurden die beiden Bäume in den größtmöglichen Bereich gesetzt.

Baumstandort Kreisverkehr am Hotel Berggeist



Zu diesem Punkt wird der Stadtbaumeister zu den Verwaltungsinformationen referieren.

Ahorn war aufgrund alter Verletzung stark beschädigt und hatte nur noch 50 % Stamm. Wegen Pflegeaufwand und geringer zu erwartenden Lebenszeit wurde der Baum entnommen. Die Fläche wurde umgewandelt und ökologisch aufgewertet von der klassischen Wechselbepflanzung zur heimischen Stauden- und Blumenwiese.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

a)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die von der städtischen Baumkontrolleurin ausgewählten Baumarten gemäß Vortrag als nachzupflanzende Bäume im Projekt zur Neugestaltung der Sigmund- und Phillipstraße im Zusammenhang mit dem Infrastukturprojekt des KU Stadtwerke.

Die Kostensituation ist dem Gremium in einer der nächsten Sitzungen vorzulegen.

b)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die drei Eichen in der Baumreihe am Katzenbuckel zu belassen.

c)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss nimmt die von der städtischen Baumkontrolleurin und dem Stadtbaumeister in der Sitzung erläuterten Informationen zum Baumstandort Kreisverkehr am Hotel Berggeist und den Baumstandorte in Mittelinsel Karlstraße zur Kenntnis.

3. Sitzungsverlauf:

Gremiumsmitglied Herr Eberl gibt den Hinweis, dass bei Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und dem Ausweisen von Stellplatzflächen die Belange der Feuerwehr zu beachten sind. Hierzu sollte vorab eine Abstimmung der planerischen Festlegungen erfolgen.

4. Beschluss:

a)

Der Beschlussantrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

b)

Der Beschlussantrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1

Gegenstimmen: StR Jabs

c)

Der Beschlussantrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

6	7. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ für Nonnenwald 2: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Satzungsbeschluss
----------	--

1. Vortrag:

Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 29.07.2025 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ der Stadt Penzberg für eine Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 1226/2 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwald 2, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist der Entfall der Ausgleichsfläche M12 mit Sicherung einer adäquaten Ausgleichsfläche außerhalb des Baugebiets.

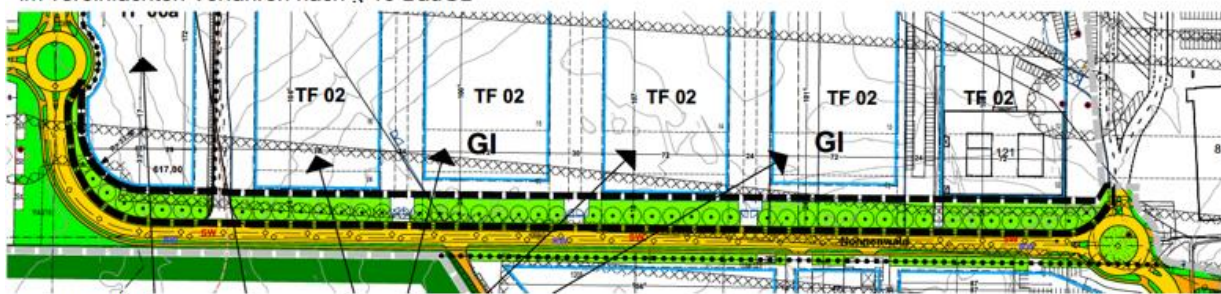
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 10.04.2026 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekanntgemacht.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 20.04.2026 bis 20.05.2026 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.04.2026 bis 21.05.2026 am Verfahren beteiligt.

Nachfolgend ist der Planentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ der Stadt Penzberg dargestellt.

7. Änderung Bebauungsplan "Industriepark Nonnenwald" Teil C der Stadt Penzberg im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



A Festsetzungen

1. Grenzen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 7. Änderung des B-Plans "Industriepark Nonnenwald"



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des ursprünglichen B-Plans "Industriepark Nonnenwald"

2. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

2.1 Flächen des früheren Bergbaus



Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB).

2.2 Grünflächen



private Grünfläche

2.3



zu erhaltender Baum
Aus betriebstechnischen Gründen, z. B. für die Schaffung einer notwendigen Zufahrt oder zum Zweck von Baustelleneinrichtungen, darf der Baum entfernt werden. Dafür ist an anderer Stelle im Bereich zwischen Werksgelände und der Straße "Nonnenwald" eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

3. Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die entfallende Ausgleichsfläche M12 auf der Teilfläche des Flurstücks 1226 wird durch Ausgleichsflächen und Maßnahmen auf den Flurstücken 2255 und 2256 der Gemarkung Antdorf (Ökokonto Hangquellmoor Breunetsried) ersetzt. Dies ist durch notarielle Vereinbarungen zu sichern.

B. Für den Geltungsbereich werden folgende Hinweise durch Planzeichen festgesetzt:

1. 612 Höhenlinien mit N.N. Höhen

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

2.1 Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau

2.1.1 Stellungnahme Sachbereich Technischer Umweltschutz vom 12.05.2026

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände

2.1.1 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau SB Technischer Umweltschutz wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.1.2 Stellungnahme Sachbereiches Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 11.05.2026

2.1.2.1 Naturschutz

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die mit dieser Änderung des Bebauungsplans verbundene Verlegung der Ausgleichs-/Ersatzfläche sehr zu begrüßen. Die bisherige schmale und von Verkehrsflächen umgebene Ausgleichs-/Ersatzfläche inmitten des Industriegebiets wird den Qualitätsanforderungen an Ausgleichs-/Ersatzflächen kaum gerecht. Auf Ausgleichs-/Ersatzflächen sollen ökologische Gesichtspunkte im Vordergrund stehen und es soll hier ein naturschutzfachlich möglichst hochwertiger Zielzustand erreicht werden. Die geplante neue Ausgleichsfläche in Antdorf inmitten von hochwertigsten Hangquellmooren und innerhalb eines

FFH-Gebiets ist hingegen fachlich als hochwirksame Maßnahme des Naturschutzes einzustufen und eignet sich daher weitaus besser zur Eingriffskompensation als die bisherige Ausgleichs-/Ersatzfläche.

Was in den BPlan-Unterlagen noch fehlt, ist eine planliche Darstellung der genauen Abgrenzung der neuen Ausgleichs-/Ersatzfläche auf den Fl. Nr. 2255 und 2256 Gmkg. Antdorf. Ausgleichs-/Ersatzflächen sind ins sogenannte Ökoflächenkataster (ÖFK) einzutragen. Aus diesem Grund ist immer eine flächenscharfe Abgrenzung der dem gegenständlichen Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichs-/Ersatzfläche in die Verfahrensunterlagen aufzunehmen. Hierfür wären die Außenlinien des auf Seite 4 in der Begründung dargestellten Ökokontos (rote Flächen) entsprechend graphisch hervorzuheben bzw. als Abgrenzung der zukünftigen Ausgleichs-/Ersatzfläche zu kennzeichnen. Das zugrunde liegende Ökokonto ist auch schon bereits im ÖFK eingetragen, so dass die Außenlinie von dort übernommen werden kann.

Unseres Erachtens wird die gesamte Ökokontofläche für die Verlegung der Ausgleichs-/Ersatzfläche benötigt. Laut Umweltbericht Teil III vom 25.03.2014 zur 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ Seite 16 hat die zu verlegende Ausgleichsfläche „M12 Grünachsen des Industrieparks“ eine Größe von 8.472 m², wobei sie einem Kompensationsbedarf von 0,68 ha entspricht (weil sie mit dem Anrechnungsfaktor 0,8 in die Eingriffsbilanzierung einging). Bei der Verlegung von Ausgleichs-/Ersatzflächen kommt es zu einem Kompensationsdefizit (Time-lag zwischen dem Eingriff und der Umsetzung der Ausgleichs-/Ersatzfläche). Diesen empfehlen wir analog zur Verzinsung von vorgezogenen Ökokontomaßnahmen mit 3 % pro Jahr anzusetzen. Geht man davon aus, dass der mit dem gegenständlichen Bebauungsplan verbundene und zu kompensierende Eingriff etwa im Jahr 2006 erfolgte, so ergibt sich bei der gegenständlichen Verlegung der Ausgleichs-/Ersatzfläche ein Kompensationsdefizit von rund 20 Jahren. Sofern die gesamte Ökokontofläche auf Fl. Nr. 2255 und 2256 Gmkg. Antdorf (0,93 ha) als neue Ausgleichs-/Ersatzfläche herangezogen wird, scheint das sich auf diese Weise ergebende Kompensationsdefizit aber ausreichend berücksichtigt.

Nach Satzungsbeschluss ist die neue Ausgleichs-/Ersatzfläche dann durch die Stadt Penzberg ins Ökoflächenkataster einzutragen (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).

2.1.2.1 Fachliche Würdigung:

Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung zur planlichen Darstellung wird dahingehend gefolgt, als dass in die Begründung eine weitere großmaßstäbliche Abbildung zur Lage der neuen Ausgleichs-/Ersatzfläche hinzugefügt wird (s. S. 4 der Begründung). Ebenso wird eine Darstellung, die die Außenlinie der Fläche hervorhebt, ergänzt (s. S. 5 der Begründung).

Die Maßnahmenplanung (S. 5 der Begründung) soll komplett umgesetzt werden, womit die gesamte Ökokontofläche von 0,93 ha angesetzt werden kann. Somit ist es zutreffend, dass das Kompensationsdefizit durch die Zeitverzögerung ausgeglichen wird.

2.1.2.1 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau SB Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege wird zur Kenntnis genommen.

Die fachliche Würdigung wird übernommen. Auf Seite 4 und 5 der Begründung werden die klarstellenden Abbildungen hinzugefügt

2.1.2.2 Grünordnung

Es werden nicht alle straßenbegleitenden Bestandsbäume als „zu erhalten“ festgesetzt (Bestandsbäume min. 54, zur Erhaltung festgesetzt 49). Wir bitten Sie, alle straßenbegleitenden Bestandsbäume zur Erhaltung festzusetzen, insbesondere da der Zusatz beigefügt wurde, dass die Bäume aus betriebstechnischen Gründen (jederzeit) entfernt werden dürfen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der ökologische und klimatische Wert eines Baumes mit seinem Alter /

Kronenvolumen exponentiell steigt, was durch eine 1:1 Ersatzpflanzung nicht abgebildet werden würde.

Zudem ist ein Prozedere zu finden, wodurch transparent nachvollziehbar bleibt, an welcher Stelle gleichwertiger Ersatz gepflanzt wird.

2.1.2.2 Fachliche Würdigung:

Die Festsetzung der zu erhaltenden Baumstandorte in der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ Teil C wurde von der Planfassung der rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplans vom 25.07.2015 übernommen.

Bei einer Bestandsaufnahme vor Ort am 27.05.2026 wurde festgestellt, dass der Bestand an der südlichen Grenze des Werksgeländes entlang der Straße „Nonnenwald“ 56 Bäume zählt. Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die planerische Darstellung der zu erhaltenden Bäume entsprechend auf 56 Stück ergänzt wird.

Darüber hinaus wird die textl. Festsetzung 2.3 um den Zusatz ergänzt, dass die Gesamtanzahl der Bäume von 56 Stück zu sichern ist.

2.1.2.2 Beschlussvorschlag:

*Die Anzahl der zu erhaltenden Bäume wird in der Planfassung zeichnerisch auf 56 Stück erhöht. Die textl. Festsetzung 2.3 wird wie folgt geändert: **Der Satz „Dafür ist an anderer Stelle im Bereich zwischen Werksgelände und der Straße „Nonnenwald“ eine Ersatzpflanzung vorzunehmen“ entfällt.***

Dafür wird folgende Festsetzung ergänzt: „In diesem Fall ist der Baum an anderer Stelle der privaten Grünfläche (standortgeeignet u. U. auch in 2. Reihe) zwischen Werksgelände und Straße „Nonnenwald“ durch eine Neupflanzung zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Gesamtanzahl der Bäume von 56 Stück ist stets sicherzustellen.

Die Ausführungen in der Begründung unter Punkt 4 werden entsprechend angepasst.

2.2 Stellungnahme Regierung von Oberbayern (Höhere Landesplanungsbehörde) vom 08.05.2026

die Stadt Penzberg beabsichtigt den Bebauungsplan „Industriepark Nonnenwald – Teil C“ zu ändern, um die bislang im Plangebiet festgesetzte interne Ausgleichsfläche M12 auf externe Flächen (Flurstücke 2255 und 2256, Gemarkung Antdorf) zu verlagern. Damit soll die aus betrieblichen Gründen erforderliche Inanspruchnahme der bisherigen Maßnahmenfläche ermöglicht werden.

Nach den Planunterlagen wurde das Ausgleichskonzept hierzu im Vorfeld in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erarbeitet. Die Änderungsplanung umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1226.

Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

2.2. Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.3 Stellungnahme Planungsverband Region Oberland vom 11.05.2026

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 08.05.2026 an.

2.3 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Planungsverbands wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.4 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes 13.05.2026

Zu o. g. Bauleitplanung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Stellungnahme erforderlich.

2.4 Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.5 Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg vom 18.05.2026

Von dem im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ für das Grundstück 1226/2 eingeschlossenen Bereichen gibt es keine Einflüsse auf Anlagen der Stadtwerke Penzberg. Außerdem ergeben sich aus dieser Änderung des Bebauungsplans keine anderweitig relevanten Belange und Anmerkungen der Stadtwerke Penzberg.

Bei Rückfragen bitten wir Sie, sich mit uns in Verbindung zu setzen.

2.5 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.6 Stellungnahme EON vom 28.04.2026

Wir haben den Geltungsbereich der o. a. Bebauungsplanänderung den von Ihnen übermittelten Planunterlagen entnommen.

Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ lautet wie folgt:

Der o. a. Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE.

In Teilen des Geltungsbereiches entnehmen wir den Archivunterlagen Hinweise auf tagesnahen Uraltbergbau, der geplante Bauvorhaben gefährden kann.

Wir stellen fest, dass die altbergbaulichen Gefährdungsbereiche bereits als „Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB)“ im Bebauungsplan eingetragen sind.

Diese Gefährdungsbereiche sind unverändert gültig und zu beachten.

Die v. g. Bereiche lassen sich nach den tatsächlich vorgefundenen bzw. erkundeten geologischen Verhältnissen ggf. reduzieren. Hierbei sind Untersuchungsmaßnahmen erforderlich, die nur durch Fachingenieurbüros, die über markscheiderische Kenntnisse verfügen, durchzuführen sind. Eine Liste mit geeigneten Fachgutachtern fügen wir dieser Stellungnahme bei.

Zudem weisen wir darauf hin, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den geologischen Gegebenheiten Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann. Unsere Unterlagen weisen über eine solche Tätigkeit nichts aus. Erforderliche Baugrunderkundungen und bautechnische Vorsorge stehen in der Verantwortlichkeit und dem Ermessen des Bauherrn, da die E.ON SE für die ehemaligen Bergbautätigkeiten gemäß Art. 209 BayBergG in Verbindung mit § 852 BGB a. F. nicht haftet. Das amtliche Grubenbild befindet sich bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Maximilianstraße 39, 80538 München. Wir empfehlen dort eine Grubenbildeinsichtnahme zu beantragen. Weitere Informationen finden Sie unter dem folgenden Link:

https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/ueber_uns/zentralezustaeendigkeiten/bergamt_suedbayern/index.html

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern.

2.6 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme EON wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.7 Stellungnahme des Bergamts Südbayern vom 07.05.2026

Vielen Dank für die Beteiligung des Bergamtes in dem o. g. Verfahren. Nach Prüfung der uns vorliegenden Unterlagen wurde festgestellt, dass sich der Geltungsbereich teilweise oberhalb eines ehemaligen, tagesnahen Bergbaus befindet. Dieser alte Bergbau kann sich auch heute noch schädigend auf die Tagesoberfläche auswirken. Vor einer Bebauung ist die bergbauliche Situation durch ein fachkundiges Unternehmen zu untersuchen und zu bewerten. Die betroffenen Flächen sind als solche bereits im Planentwurf gekennzeichnet.

Die Informationen zum Altbergbau entstammen dem sog. Grubenbild der Pechkohlengrube Penzberg. Dieses kann am Bergamt Südbayern nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf die Stellungnahme der E.ON SE vom 30.04.2026 (Aktenzeichen: 0130008502).

2.7 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bergamts Südbayern wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst. (vgl. auch Pkt. 2.6)

2.8 Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 12.05.2026

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) im Sinne von Art. 1 Abs. 1 und Abs. 4 BayDSchG ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.12.2025 unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

2.8 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.9 Stellungnahme des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten vom 29.04.2025

Zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern:

Bereich Landwirtschaft:

Diese Planung darf die Bewirtschaftung nahe gelegener landwirtschaftlicher Flächen nicht beeinträchtigen. Weiterhin muss gewährleistet sein, dass bestehende Wirtschaftswege in ausreichender Breite nutzbar und erhalten bleiben. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden.

Bereich Forsten:

Forstfachliche Belange sind von den Planungen nicht betroffen, insofern bestehen keine Einwände.

2.9 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.10 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer (IHK) für München und Oberbayern vom 22.04.2026

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern ist mit der 7. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ Teil C einverstanden.

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung geltend zu machen.

2.10 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der IHK wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.11 Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 20.11.2024

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN

18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 m² und 44 m², das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

2.11 Fachliche Würdigung:

Die eingereichte Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH ist von 2024 und bezieht sich auf die 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“. Da aus dem Vollzug der vorliegenden Änderung keine baulichen Tätigkeiten resultieren, wird die Stellungnahme lediglich zur Kenntnis genommen.

2.11 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.12 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG vom 30.04.2026

Den oben genannten Bebauungsplan haben wir zur Kenntnis genommen.

Unsere Stellungnahme dazu lautet wie folgt:

Das Gebiet ist mit Erdgas erschlossen. Einen Plan über bereits bestehende Gasleitungen legen wir als Anlage zu diesem Schreiben bei.

Eine Erschließung des Baugebiets mit Erdgas wäre durch die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG möglich.

Zusätzlich ist zu beachten:

Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumpflanzungen freizuhalten. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten werden oder ggf.

Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

2.12 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG wird zur Kenntnis genommen.

Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.13 bayernets GmbH vom 22.04.2026

Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen **keine Anlagen der bayernets GmbH**. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren

2.13 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der bayernets GmbH wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der

Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.14 Stellungnahme Telekom Deutschland GmbH vom 21.05.2026

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2024572 vom 08.10.2024 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter: Wir haben auch von der 7. Änderung dem Begründungsteil zufolge Kenntnis genommen und dagegen keine Einwände.

2.14 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.15 Stellungnahme der Vodafone Deutschland GmbH vom 21.05.2026

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante

Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine

Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von

Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen

anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.

2.15 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Vodafone Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.16 Stellungnahme Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 20.05.2026

Belange des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB werden durch die beabsichtigte Planung nicht berührt.

2.16 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

3. Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit sind zum Verfahren keine Stellungnahmen eingegangen.

4. Beschlussantrag der Verwaltung:

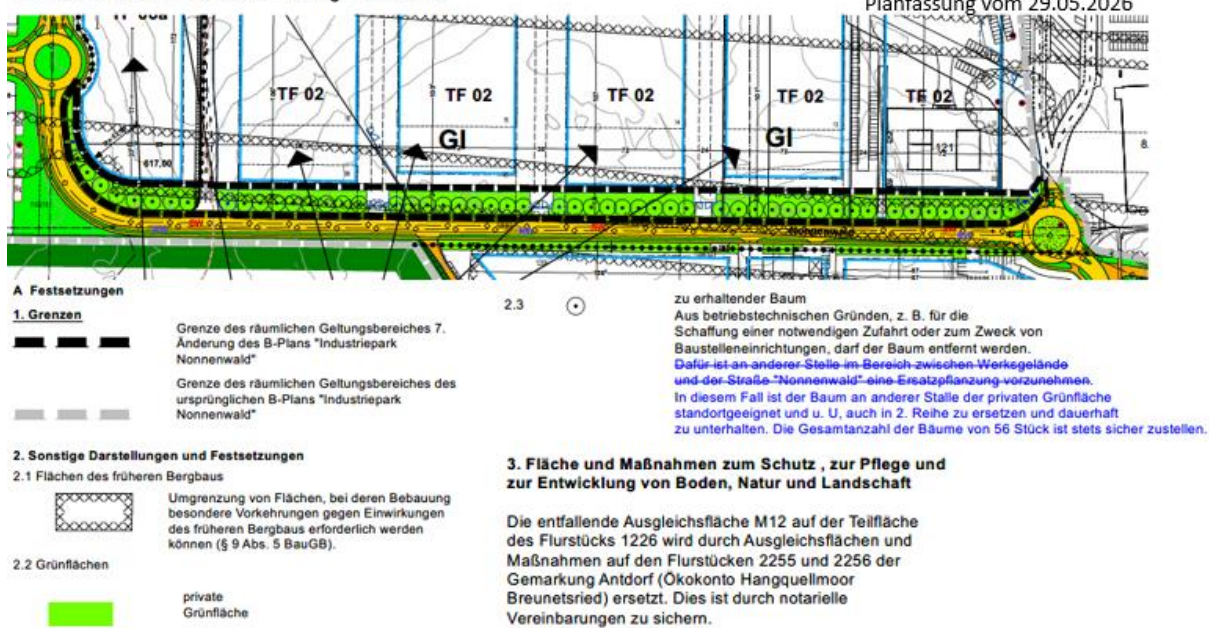
Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.16 erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die 7. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.16 zu billigen und die in den Beschlussvorschlägen enthaltenen Änderungen der Plangrundlage und der Begründung durchzuführen. Da diese Änderungen lediglich redaktioneller bzw. klarstellender Art sind und keine Außenwirkung entfalten, ist eine erneute Auslegung der Planunterlagen nicht erforderlich.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die 7. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ in der Planfassung vom 29.05.2026 zusammen mit der Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

7. Änderung Bebauungsplan "Industriepark Nonnenwald" Teil C der Stadt Penzberg im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Planfassung vom 29.05.2026



5. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.16 erörtert und abgewogen.

Die textliche Festsetzsetzung Nr. 2.3 zu erhaltende Bäume ist wie folgt zu ändern:
Aus betrieblichen Gründen z. B. für die Schaffung einer notwendigen Zufahrt oder zum Zwecke der **Baustellenzufahrt** darf der Baum entfernt werden.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die 7. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.16 zu billigen und die in den Beschlussvorschlägen enthaltenen Änderungen der Plangrundlage und der Begründung durchzuführen. Da diese Änderungen lediglich redaktioneller bzw. klarstellender Art sind und keine Außenwirkung entfalten, ist eine erneute Auslegung der Planunterlagen nicht erforderlich.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die 7. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ in der Planfassung vom 29.05.2026 zusammen mit der Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

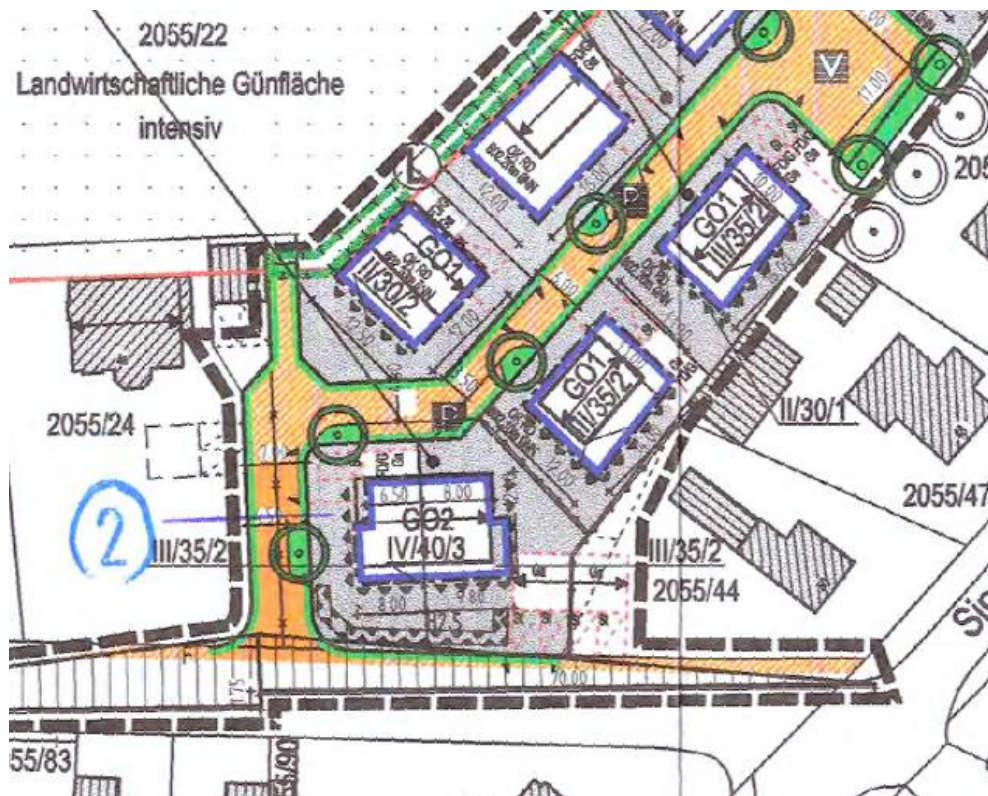
7 Gabriele-Münter-Weg 5, Fl. Nr. 2055/173: Bauantrag zum Anbau eines Wintergartens für WE 1 im EG und Außenzugang über Dach des Wintergartens / Balkon zu WE 2 im OG

1. Vortrag:

Bauantrag zum Anbau eines Wintergartens für Wohneinheit 1 im Erdgeschoss und Außenzugang über Dach des Wintergartens / Balkon zu Wohneinheit 2 im Obergeschoss Fl. Nr. 2055/173 der Gemarkung Penzberg, Gabriele-Münter-Weg 5.



Die Zulässigkeit des vorliegenden Bauantrags beurteilt sich nach dem qualifizierten Bebauungsplan „Antdorfer Straße Nord“ (§ 30 BauGB Abs. 1 BauGB).



Festsetzungen durch Planzeichen und Text:

2.0 Maß der baulichen Nutzung:
2.4 Anzahl Wohneinheiten: 1 WE

3.0 überbaubare Grundstücksflächen:
3.2.1 mögliche Baugrenzenüberschreitung:
Wintergarten max. 3 m vor Hauswand + Wintergartenbreite max. 1/3 Wandfläche

Begründung für die beantragte Abweichung / Ausnahme / Befreiung:

2.4.a zulässig: 1 (große) Wohneinheit
2.4.b gewünscht: 2 (kleine) Wohneinheiten

Begründung:

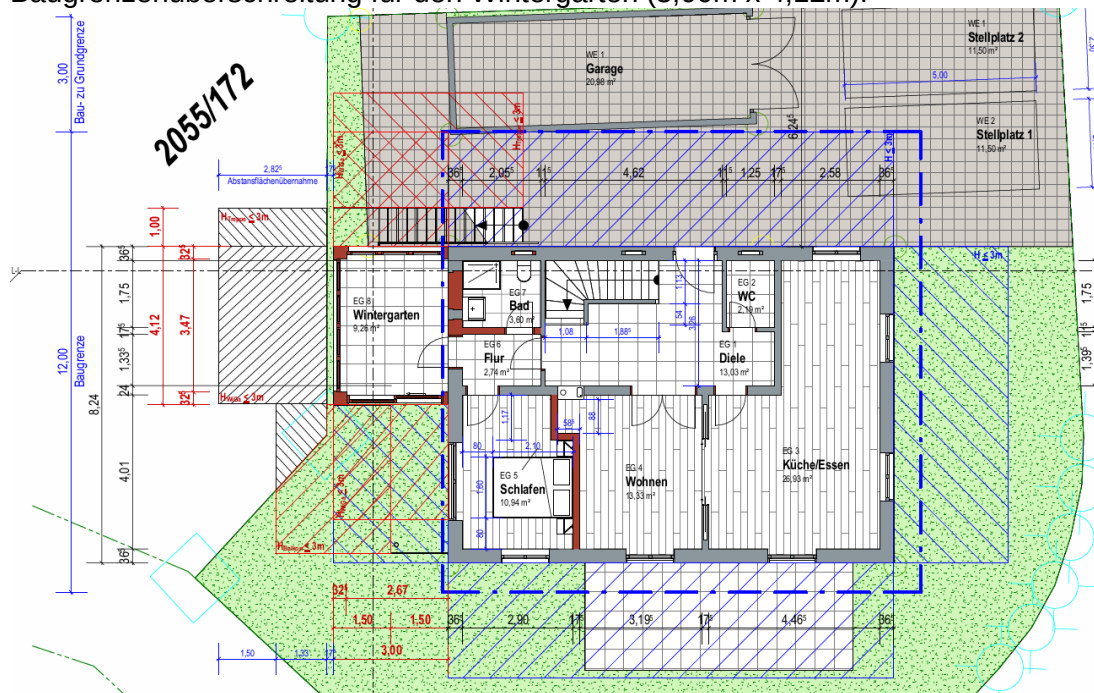
Kinder sind aus dem Haus, Wohnflächenbedarf hat sich geändert.
2te kleine Wohneinheit für pflegebedürftige Angehörige (beide Eltern der Eigentümerin) wird dringend benötigt.
Zugang zum Obergeschoss soll über unabhängige Außentreppe und Decke Wintergarten/Balkon erfolgen.

3.2.1.a) zulässige Breite = 1/3 Wandfläche: $1/3 \times 8,24 \text{ m} = 2,75 \text{ m}$ bei zulässiger Tiefe 3,00 m
3.2.1.b) gewünschte Breite = 1/2 Wandfläche: $1/2 \times 8,24 \text{ m} = 4,13 \text{ m}$ bei zulässiger Tiefe 3,00 m

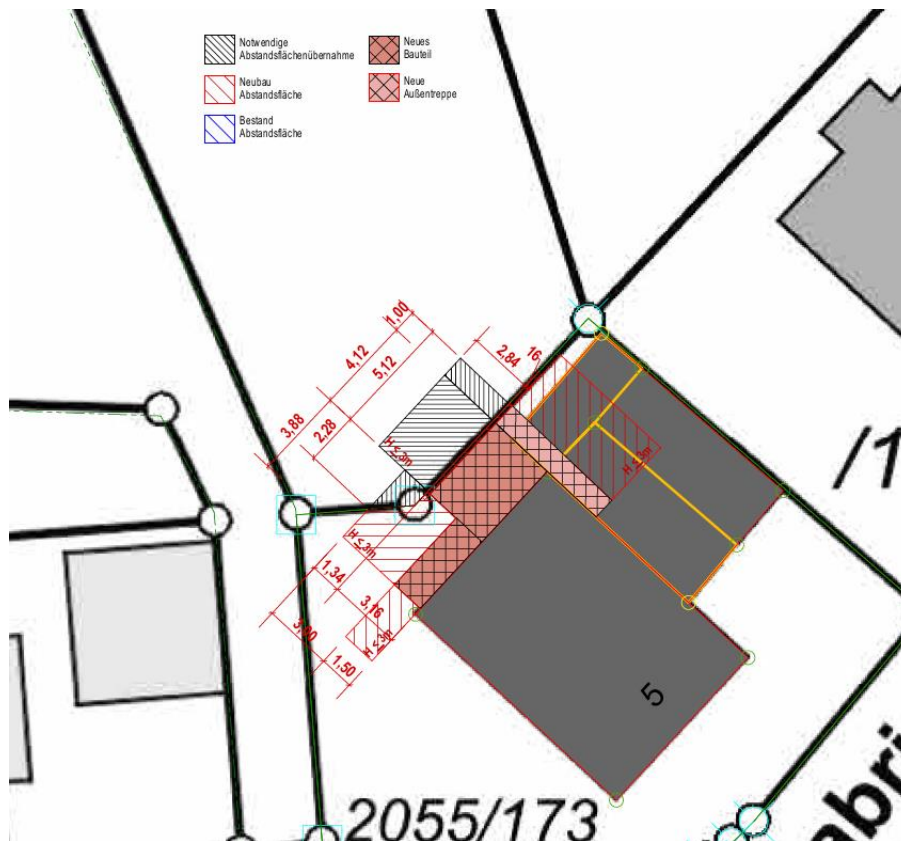
Begründung:

Errichtung eines Wintergartens in der erlaubten Größe ist nicht wirtschaftlich (Verhältnis nutzbare Grundfläche zu Baukosten!)
Bei innerhalb der Baugrenze zulässiger Giebelbreite von 12 m wäre ein 4 m breiter Wintergarten erlaubt.

Baugrenzenüberschreitung für den Wintergarten (3,00m x 4,12m):



Eine Übernahme der Abstandsflächen durch den Nachbarn liegt vor, wobei die Prüfung abstandsrechtlicher Belange nicht durch die Stadt Penzberg erfolgt.

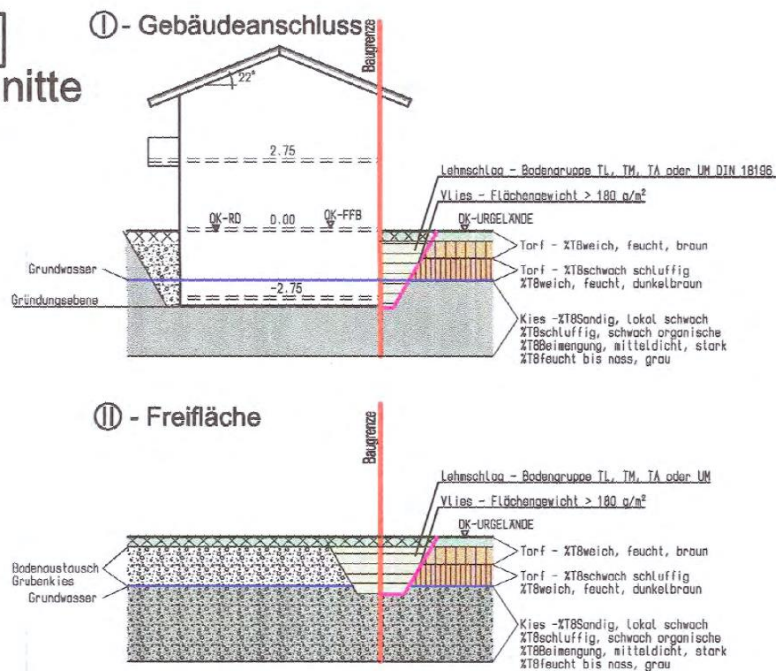


Im Bebauungsplan ist unter der Festsetzung 7.2.2 der Einbau einer Lehmschürze oder Spundwand entlang des gesamten Nord- und Nordwestrands des Baugebietes ist das angrenzende Niedermoor vor möglicher Drainwirkung zu schützen.



Darstellung der Lehmschürze im Bebauungsplan:

Lehmschürze Regelquerschnitte



Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Abwasser:

Das Grundstück Gabriele-Münter-Weg 5 – Fl. Nr. 2055/173 ist über die im südöstlichen Grundstücksbereich anliegende öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanal im Trennsystem erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist im Trennsystem auszuführen.

Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Beseitigung und Ableitung von Abwasser hat gemäß dem aktuell geltenden Stand der Technik sowie den jeweiligen geltenden rechtlichen Vorgaben zu erfolgen.

Bei Änderungen oder Ergänzungen der bereits bestehenden Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Entwässerungsplan bzw. eine Tektur des bestehenden Entwässerungsplans zur Genehmigung durch die Stadtwerke Penzberg einzureichen. Ergänzungen oder Erneuerungen der Grundstücksentwässerungsanlage sind im Trennsystem auszuführen.

Bei wesentlichen baulichen Veränderungen auf dem Grundstück ist die gesamte ggf. bereits auf dem Grundstück vorhandene Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) zu überprüfen (siehe DIN 1986-30). Die Ergebnisse sind dabei den Stadtwerken Penzberg vorzulegen.

Trinkwasser:

Das Grundstück Gabriele-Münter-Weg 5 – Fl. Nr. 2055/173 ist über die im südöstlichen Grundstücksbereich anliegende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

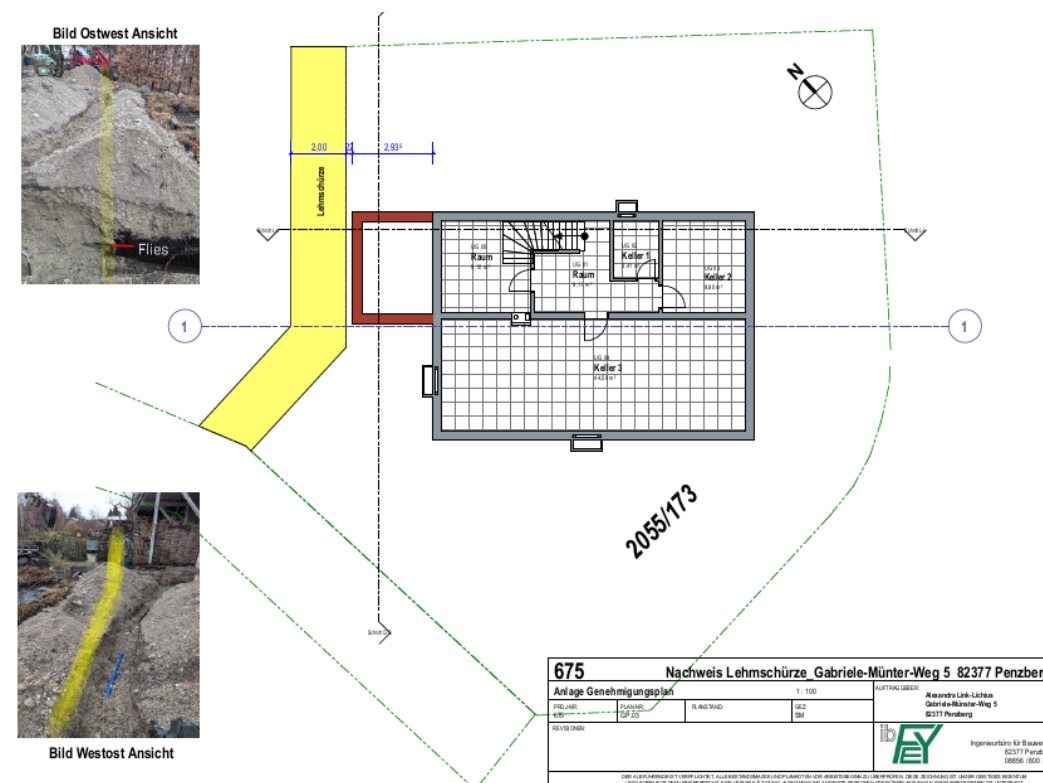
Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Penzberg (Wasserabgabesatzung – WAS) sind einzuhalten.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **erteilt** dem Bauantrag zum Anbau eines Wintergartens für Wohneinheit 1 im Erdgeschoss und Außenzugang über Dach des Wintergartens / Balkon zu Wohneinheit 2 im Obergeschoss Fl. Nr. 2055/173 der Gemarkung Penzberg, Gabriele-Münter-Weg 5, die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36 a BauGB, einschließlich der erforderlichen Abweichungen (Befreiung) für folgende Festsetzungen:

- 2.4.a zulässig: 1 (große) Wohneinheit
2.4.b gewünscht: 2 (kleine) Wohneinheiten
- 3.2.1.a) zulässige Breite = $\frac{1}{3}$ Wandfläche: $\frac{1}{3} \times 8,24 \text{ m} = 2,75 \text{ m}$ bei zulässiger Tiefe 3,00 m
3.2.1.b) gewünschte Breite = $\frac{1}{2}$ Wandfläche: $\frac{1}{2} \times 8,24 \text{ m} = 4,13 \text{ m}$ bei zulässiger Tiefe 3,00 m,

unter der zu beauftragenden Bedingung, dass die die Funktionsfähigkeit der Lehmschürze durch das beantragte Bauvorhaben erhalten bleibt.



Die Ziffern 1 – 16 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten.

In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Beschlussantrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 815/4 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 22.

Das Grundstück Nonnenwaldstraße 22 befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist derzeit mit einem Gewerbebetrieb mit einer Wohneinheit sowie einem separaten Wohnhaus bebaut.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im neuen Entwurf des Flächennutzungsplans ist das Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan von 2002

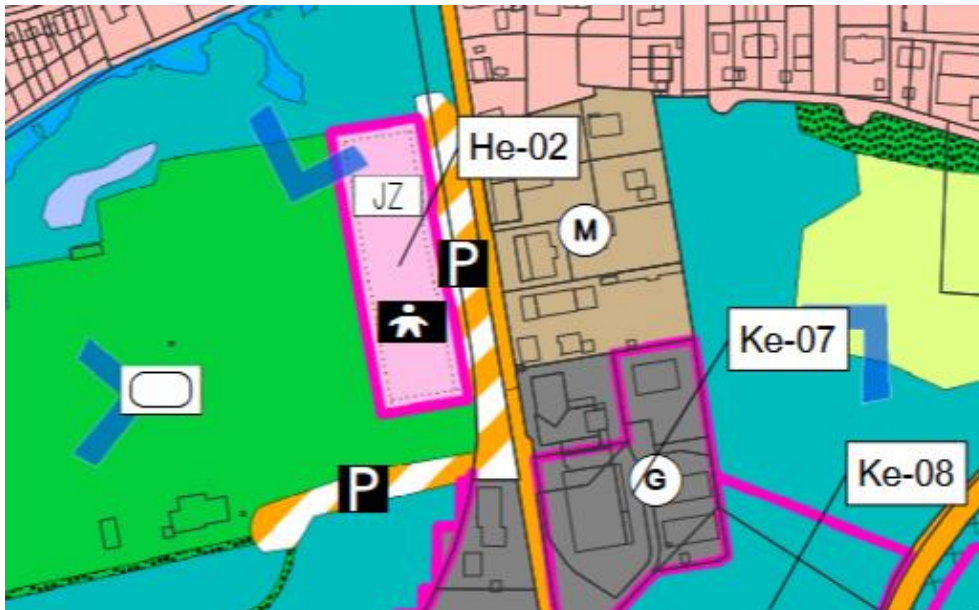
Die Grundstücke Nonnenwaldstraße 22 bis 26 befinden sich in keinem Bebauungsplangebiet, so dass für diese Grundstücke Vorhaben zulässig sind, die sich nach Art (Gebietscharakter, z. B. Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet) und Maß (Bebauungsgröße und Bebauungsdichte) der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Außerdem müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das südlich angrenzende Grundstück, Nonnenwaldstraße 20 a, befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube“ und ist als Gewerbegebiet festgesetzt.

Aufgrund der auf den nördlich angrenzenden Nachbargrundstücken beabsichtigten sowie bereits durchgeführten Maßnahmen (Umnutzung einer Squash-Halle zu 8 Wohneinheiten auf dem Grundstück Nonnenwaldstraße 24 b – Errichtung von Wohnhäusern auf den Flurstücken 815/14 und 815/15 – Errichtung von zwei Asylbewerberheimen auf dem Grundstück Flurnummer 943/29) sowie der Tatsache, dass auf dem Baugrundstück bereits ein Wohnhaus sowie eine Wohnung ohne betriebliche Zugehörigkeit genehmigt worden ist, müsste bei einer Beurteilung bezüglich des Einfügens in die Umgebungsbebauung das Grundstück Nonnenwaldstraße 22 eher dem Mischgebiet als dem Gewerbegebiet zugeordnet werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist gerade im Hinblick auf die bestehende bauliche Situation eine Rückführung des Grundstücks Nonnenwaldstraße 22 von einer gewerblichen Baufläche in eine

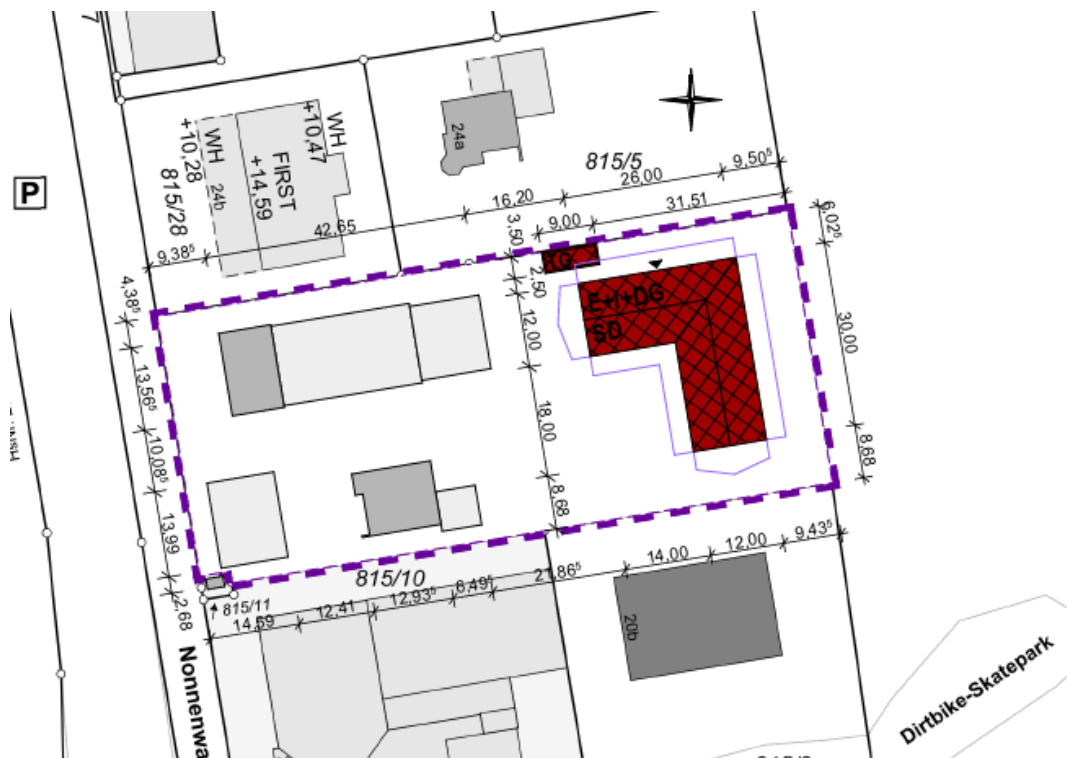
gemischte Baufläche sinnvoll. Dieses Mischgebiet hätte auch eine ausreichende Pufferfunktion zwischen dem südlich gelegenen Gewerbegebiet Auf der Grube und dem nördlichen Wohngebiet.



Flächennutzungsplan im Verfahren

Für die geplante Neubebauung des Grundstücks Nonnenwaldstraße 22 zur Schaffung von Wohnraum wurden zwei Varianten entwickelt:

Variante 1: Erhaltung der Bestandsgebäude und deren Nutzung im westlichen Grundstücksteil und Bebauung des östlichen Grundstücksteils mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage



Variante 1

Dem Vorbescheidsantrag liegen folgende Fragen zu Grunde, über die zu entscheiden ist:
Variante 1:

Ist auf dem Grundstück Fl. Nr. 815/4; Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 22, der „Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage“ im östlichen Grundstücksteil, wie in beiliegendem Plan dargestellt, hinsichtlich

- a) der Art der baulichen Nutzung
- b) des Maßes der baulichen Nutzung
- c) der Bauweise
- d) der Grundstücksfläche,

die überbaut werden soll bauplanungsrechtlich zulässig?

Die Fragen können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

- a) Die baurechtliche Zustimmung der Art der baulichen Nutzung kann nicht in Aussicht gestellt werden.
- b) Die baurechtliche Zustimmung des Maßes der baulichen Nutzung kann nicht in Aussicht gestellt werden.
- c) Die baurechtliche Zustimmung des Maßes der Bauweise kann nicht in Aussicht gestellt werden.
- d) Die baurechtliche Zustimmung der Grundstücksfläche kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Begründung:

Gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück Flurnummer 815/4 der Gemarkung Penzberg als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 BauNVO Wohnungen nicht zulässig.

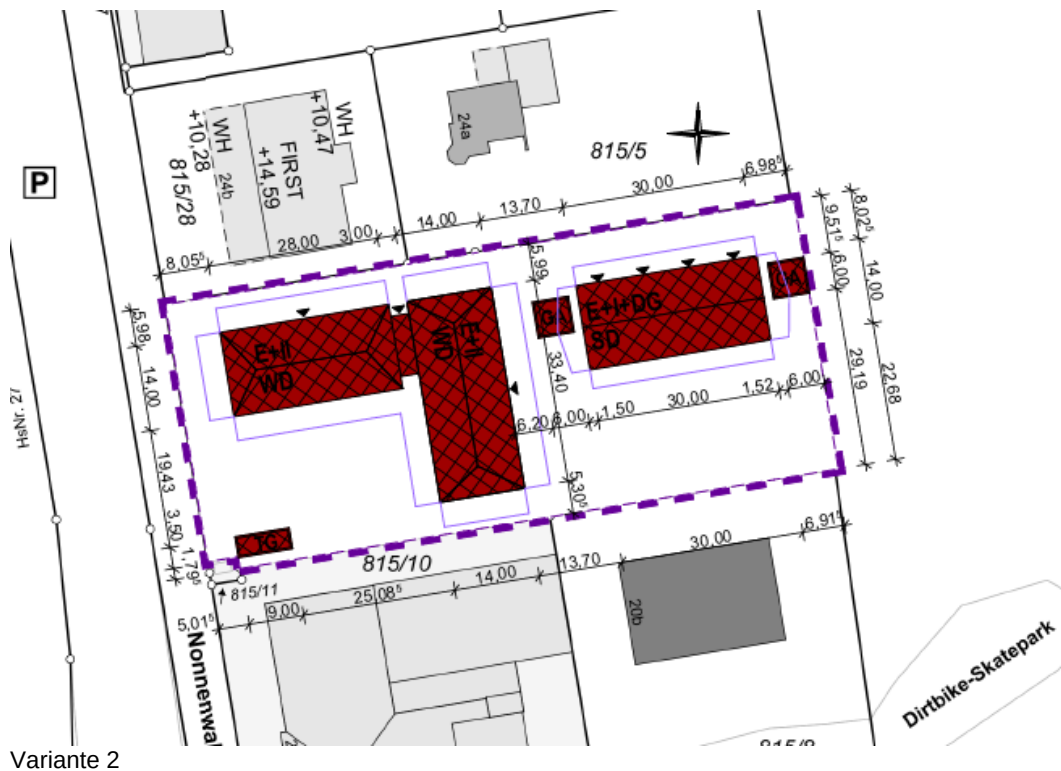
Unter der Annahme, dass das Grundstück Flurnummer 815/4 dem Mischgebiet zuzuordnen ist (siehe auch aktueller Entwurf des Flächennutzungsplans) ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung erforderlich.

Gemäß § 6 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ein Mischgebiet hat die besondere Funktion, dass es qualitativ und quantitativ der Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe dient. In quantitativer Hinsicht ist zu beachten, dass die beiden Hauptnutzungsarten (Wohnen und Gewerbe) in einem ausgewogenen Verhältnis vorhanden sind.

Zum Schutz der angrenzenden Gewerbebetriebe ist hierbei darauf zu achten, dass innerhalb des Einwirkungsbereichs durch eine überwiegende Wohnbebauung kein faktisches allgemeines Wohngebiet entsteht.

Variante 2: Abbruch der Bestandsgebäude und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage im westlichen Grundstücksteil sowie Neubau eines Reihenhauses mit 4 WE und 2 Garagen im östlichen Grundstücksteil



Dem Vorbescheidsantrag liegen folgende Fragen zu Grunde, über die zu entscheiden ist:

Variante 2:

Ist auf dem Grundstück Fl. Nr. 815/4; Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 22, der „Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage“ im westlichen Grundstücksteil, sowie der Neubau eines Reihenhauses mit vier WE und zwei Garagen im östlichen Grundstücksteil wie in beiliegendem Plan dargestellt, hinsichtlich

- a) der Art der baulichen Nutzung
- b) des Maßes der baulichen Nutzung
- c) der Bauweise
- d) der Grundstücksfläche,

die überbaut werden soll bauplanungsrechtlich zulässig?

Dem Vorbescheidsantrag liegen folgende Fragen zu Grunde, über die zu entscheiden ist:

- a) Die baurechtliche Zustimmung der Art der baulichen Nutzung kann nicht in Aussicht gestellt werden.
- b) Die baurechtliche Zustimmung des Maßes der baulichen Nutzung kann nicht in Aussicht gestellt werden.
- c) Die baurechtliche Zustimmung des Maßes der Bauweise kann nicht in Aussicht gestellt werden.
- d) Die baurechtliche Zustimmung der Grundstücksfläche kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Begründung:

Gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück Flurnummer 815/4 der Gemarkung Penzberg als

gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 BauNVO Wohnungen nicht zulässig.

Unter der Annahme, dass das Grundstück Flurnummer 815/4 dem Mischgebiet zuzuordnen ist (siehe auch aktueller Entwurf des Flächennutzungsplans) ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung erforderlich.

Gemäß § 6 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ein Mischgebiet hat die besondere Funktion, dass es qualitativ und quantitativ der Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe dient. In quantitativer Hinsicht ist zu beachten, dass die beiden Hauptnutzungsarten (Wohnen und Gewerbe) in einem ausgewogenen Verhältnis vorhanden sind.

Zum Schutz der angrenzenden Gewerbebetriebe ist hierbei darauf zu achten, dass innerhalb des Einwirkungsbereichs durch eine überwiegende Wohnbebauung kein faktisches allgemeines Wohngebiet entsteht. Da insbesondere in Variante 2 das Grundstück zu 100 % mit Wohnbebauung genutzt werden soll, ist diese Nutzung auf alle Fälle gebietsschädlich.

Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen, jedoch hydraulische Situation beachten

Abwasser:

Das Grundstück Nonnenwaldstraße 22. Fl. Nr. 815/4 ist über die im nordöstlichen Grundstücksbereich auf dem Grundstück verlaufende öffentlichen Mischwasserkanalisation im Mischsystem erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist bis mindestens zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen.

Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Beseitigung und Ableitung von Abwasser hat gemäß dem aktuell geltenden Stand der Technik sowie den jeweiligen geltenden rechtlichen Vorgaben zu erfolgen.

Bei Änderungen oder Ergänzungen der bereits bestehenden Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Entwässerungsplan bzw. eine Tektur des bestehenden Entwässerungsplans zur Genehmigung durch die Stadtwerke Penzberg einzureichen. Ergänzungen oder Erneuerungen der Grundstücksentwässerungsanlage sind im Trennsystem auszuführen.

Bei wesentlichen baulichen Veränderungen auf dem Grundstück ist die gesamte ggf. bereits auf dem Grundstück vorhandene Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) zu überprüfen (siehe DIN 1986-30). Die Ergebnisse sind dabei den Stadtwerken Penzberg vorzulegen.

Erläuterung zur hydraulischen Situation im betroffenen Bereich – Am Haslberg / Nonnenwaldstraße

Der bestehende Mischwasserkanal in der Nonnenwaldstraße ist Bereich des Grundstücks Nonnenwaldstraße 22 – Fl. Nr. 815/4 gemäß IST-Zustand GEP bereits überlastet. Aufgrund der derzeit nicht ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes im betroffenen Bereich kann es daher bei entsprechend intensiven Niederschlägen gemäß den Berechnungen zum IST-Zustand GEP zu Überstauungen von Schächten in diesem Bereich kommen.

Zur Behebung dieser hydraulischen Überlastung ist, wie bereits bekannt, die GEP-Maßnahme 27 („Am Haselberg“) vorgesehen. Nach Umsetzung der GEP-Maßnahme 27 sowie ggf. deren

hydraulischen Vorläufern können weitere Flächen gemäß Prognosezustand GEP an die dortige Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Zusätzliche Abflüsse welche, infolge einer ggf. geplanten Nachverdichtung bzw. Mehrung der auf dem Grundstück vorhandenen versiegelten Fläche entstehen, könnten somit entsprechend aufgenommen werden, ohne dass auf den jeweiligen Flurstücken selbst weitergehende hydraulische Maßnahmen erforderlich sind. Der Zeitraum zur Umsetzung der GEP-Maßnahmen 27 kann derzeit allerdings nicht festgesetzt werden.

Die Einleitung zusätzlicher Abflussmengen in den im betroffenen Bereich anliegenden überlasteten Mischwasserkanal ist aufgrund der derzeitig vorherrschenden hydraulischen Situation aktuell als kritisch zu sehen. Bis zur Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahme 27 sowie ggf. deren hydraulischen Vorläufern, wird daher von einer Steigerung der Abflussmenge im betroffenen Bereich, z.B. durch Versiegelung zusätzlicher Flächen auf dem Grundstück Nonnenwaldstraße 22 – Fl. Nr. 815/4 gewarnt da hier eine Verschlechterung sowie damit einhergehende negative Auswirkungen auf Dritte nicht ausgeschlossen werden können. Um signifikante bzw. tatsächlich messbare Verschlechterungen für Dritte, infolge der Einleitung zusätzlicher Niederschlagswassermengen, noch vor Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahme inkl. ggf. erforderlicher hydraulischer Vorläufer ausschließen zu können, muss sichergestellt werden, dass zumindest bis zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen nicht signifikant mehr Abwasser von dem betroffenen Grundstück Nonnenwaldstraße 22 – Fl. Nr. 815/4 eingeleitet wird als bisher.

Unter Umständen können jedoch im Vorfeld der GEP-Maßnahmen auf dem privaten Grundstück selbst weitergehende hydraulische Maßnahmen getroffen werden, die auch bei einer zusätzlichen Versiegelung auf dem betroffenen Grundstück eine Steigerung des Niederschlagswasserabflusses verhindern. Vor der Umsetzung etwaiger Maßnahmen ist jedoch eine entsprechende Abstimmung mit den Stadtwerken Penzberg erforderlich.

Achtung:

Im nordöstlichen Bereich des Grundstücks befinden sich Abwasserentsorgungsanlagen (Mischwasserkanal sowie zugehöriger Endschacht) der Stadtwerke Penzberg. Zum Schutz der Anlagen- bzw. Kanalleitung ist ein Schutzstreifen von jeglicher Bebauung, Abgrabung sowie Bepflanzung freizuhalten. Der Schutzstreifen muss außerdem jederzeit zugänglich sein. Der Schutzstreifen erstreckt sich über einen Bereich von mindestens 2,5 m beidseits der Anlagen- bzw. Leitungssache.

Durch geeignete Bauverfahren muss eine Beschädigung der auf dem Grundstück verlaufenden Abwasserentsorgungsanlagen der Stadtwerke Penzberg unbedingt vermieden werden. Bei Beschädigung bzw. bei Verdacht auf Beschädigung sind unverzüglich die Stadtwerke Penzberg zu informieren.

Trinkwasser:

Das Grundstück Nonnenwaldstraße 22, Fl. Nr. 815/4 ist über die im westlichen Grundstücksbereich anliegende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Penzberg (Wasserabgabesatzung – WAS) sind einzuhalten.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

a)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **versagt** dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 815/4 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 22, zur **Variante 1** das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 2 BauGB, da sich das Vorhaben zumindest bezüglich der Art der baulichen Nutzung

(Wohnnutzung) nicht in die Eigenart der näheren Umgebung, die insbesondere im Süden durch festgesetzte Gewerbegebiete geprägt ist, einfügt.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **versagt** dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 815/4 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 22, zur Variante 1 die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB, da die Stadt Penzberg zum Schutz der Gewerbebetriebe sowie der Gewerbegebiete keine Abweichungen von den Vorschriften des Baugesetzbuches für Wohnzwecke (Bauturbo) zulässt.

b)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **versagt** dem Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch der Bestandsgebäude und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage im westlichen Grundstücksteil sowie Neubau eines Reihenhauses mit 4 WE und 2 Garagen im östlichen Grundstücksteil auf dem Grundstück Fl. Nr. 815/4 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 22, (**Variante 2**) das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 2 BauGB, da sich das Vorhaben zumindest bezüglich der Art der baulichen Nutzung (Wohnnutzung) nicht in die Eigenart der näheren Umgebung, die insbesondere im Süden durch festgesetzte Gewerbegebiete geprägt ist, einfügt.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **versagt** dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 815/4 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 22, zur Variante 1 die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB, da die Stadt Penzberg zum Schutz der Gewerbebetriebe sowie der Gewerbegebiete keine Abweichungen von den Vorschriften des Baugesetzbuches für Wohnzwecke (Bauturbo) zulässt.

3. Beschluss:

Die Beschlussanträge **a)** und **b)** der Verwaltung werden in Einzelabstimmung zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

9	Wölfl 29, Fl. Nr. 1164/38: Bauantrag zum Umbau und Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss
----------	--

1. Vortrag:

Bauantrag zum Umbau und zur Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss auf dem Grundstück Fl. Nr. 1164/38 der Gemarkung Penzberg, Wölfl 29.

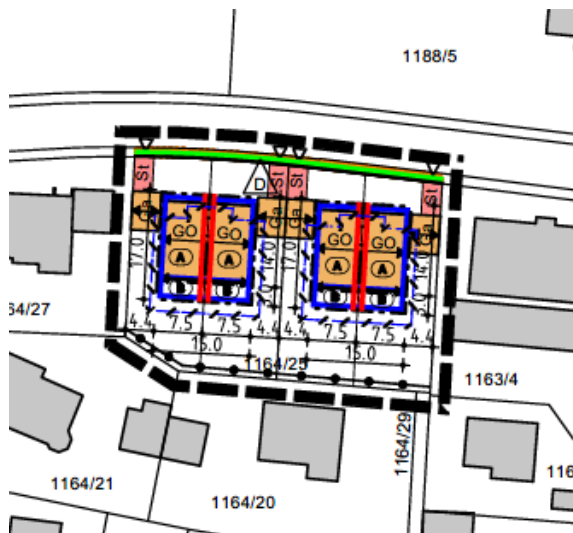


Die Zulässigkeit des vorliegenden Bauantrags beurteilt sich nach dem einfachen Bebauungsplan „Wölfl II“ (§ 30 BauGB Abs. 3 BauGB). Ein einfacher Bebauungsplan enthält nicht alle Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans.



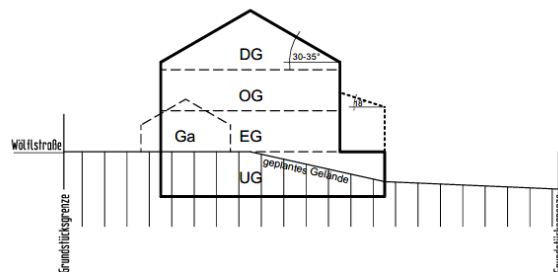
Auszug Bebauungsplan „Wölfl II“

Für die Fl. Nrn. 1164/25, 1164/38, 1164/39 und 1164/40 gilt die 5. Änderung des Bebauungsplans „Wölfl II“:



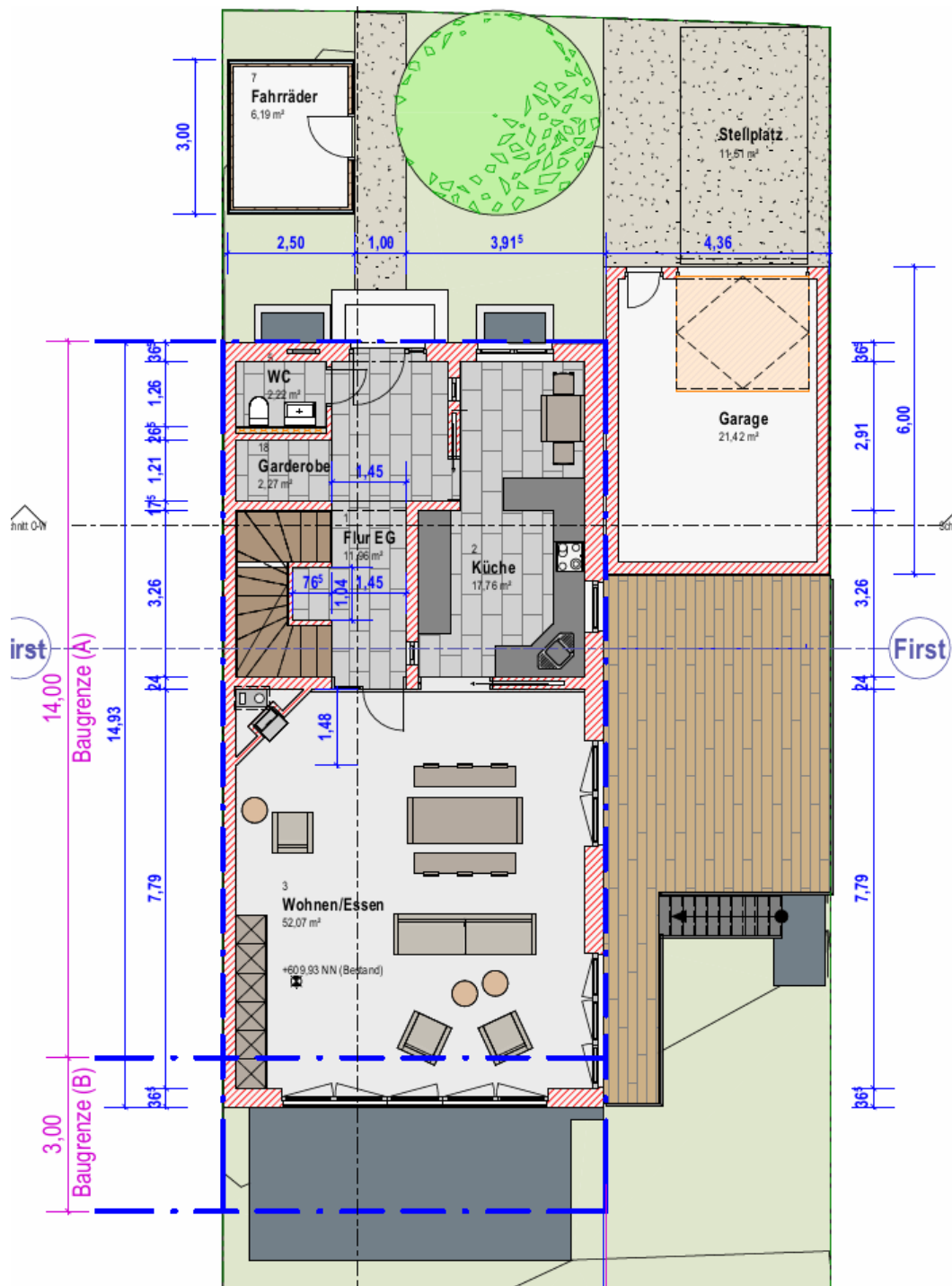
II Systemschnitt

M 1 : 250



Der vorliegende Bauantrag sieht die Genehmigung für den bereits 2006 errichteten Wintergarten und Terrasse vor.

Eine Übernahme der Abstandsflächen durch den Nachbarn liegt weder für den Bereich des Wintergartens im Süden noch für den Bereich der aufgeständerten Terrasse im Osten vor, wobei die Prüfung abstandsrechtlicher Belange nicht durch die Stadt Penzberg erfolgt.



Bezeichnung der Vorschrift der Festsetzung des Bebauungsplans:

Vereinfachter Bebauungsplan „Wölfl II - 5. Änderung“ der Stadt Penzberg 2006

(I) Städtebaulicher Entwurf

(B) Bereich B innerhalb der Baulinien: vorgeschriebene Pulldachneigung 18°

Begründung für die beantragte Abweichung / Ausnahme / Befreiung:

(B) zulässige Pulldachneigung 18°

bereits errichtet (2006) Pulldachneigung 5° (Minstdachneigung Stehfalzdeckung)

Um eine ausreichende Belichtung der Schlafräume auf der dem Straßenlärm abgeneigten Seite sicherzustellen wurden Fenster mit einer lichten Höhe von mindestens 1,40 m (zuzgl. 0,30 m für Verschattung) eingebaut.

Deshalb musste das darunter im EG errichtete Pultdach mit einer geringeren Dachneigung errichtet werden um die notwendigen Anschlusshöhen (Pult an Hauswand) zu erreichen und eine sichere Abdichtung auch bei Schneehöhen bis 50 cm zu gewährleisten.

Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen, jedoch hydraulische Situation beachten

Abwasser:

Das Grundstück Wölfl 29, Fl. Nr. 1164/38 ist über die im nördlichen Grundstücksbereich anliegende öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation im Trennsystem erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist im Trennsystem auszuführen.

Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Beseitigung und Ableitung von Abwasser hat gemäß dem aktuell geltenden Stand der Technik sowie den jeweiligen geltenden rechtlichen Vorgaben zu erfolgen.

Bei Änderungen oder Ergänzungen der bereits bestehenden Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Entwässerungsplan bzw. eine Tektur des bestehenden Entwässerungsplans zur Genehmigung durch die Stadtwerke Penzberg einzureichen. Ergänzungen oder Erneuerungen der Grundstücksentwässerungsanlage sind im Trennsystem auszuführen.

Bei wesentlichen baulichen Veränderungen auf dem Grundstück ist die gesamte ggf. bereits auf dem Grundstück vorhandene Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) zu überprüfen (siehe DIN 1986-30). Die Ergebnisse sind dabei den Stadtwerken Penzberg vorzulegen.

Erläuterung zur hydraulischen Situation im betroffenen Bereich – Wölfl

Der bestehende Regenwasserkanal in der Straß Wölfl ist im Bereich des Grundstücks Wölfl 29 - Fl. Nr. 1164/38 gemäß IST-Zustand GEP bereits überlastet. Aufgrund der derzeit nicht ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes im betroffenen Bereich kann es daher bei entsprechend intensiven Niederschlägen gemäß den Berechnungen zum IST-Zustand GEP zu Überstauungen von Schächten in diesem Bereich kommen.

Zur Behebung dieser hydraulischen Überlastung ist, wie bereits bekannt, die GEP-Maßnahme 25 („Wölfl“) vorgesehen. Nach Umsetzung der GEP-Maßnahme 25 sowie ggf. deren hydraulischen Vorläufern können weitere Flächen gemäß Prognosezustand GEP an die dortige Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Zusätzliche Abflüsse welche, infolge einer ggf. geplanten Nachverdichtung bzw. Mehrung der auf dem Grundstück vorhandenen versiegelten Fläche entstehen, könnten somit entsprechend aufgenommen werden, ohne dass auf den jeweiligen Flurstücken selbst weitergehende hydraulische Maßnahmen erforderlich sind. Der Zeitraum zur Umsetzung der GEP-Maßnahmen 25 kann derzeit allerdings nicht festgesetzt werden.

Die Einleitung zusätzlicher Abflussmengen in den im betroffenen Bereich anliegenden überlasteten Regenwasserkanal ist aufgrund der derzeit vorherrschenden hydraulischen Situation aktuell als kritisch zu sehen. Bis zur Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahme 25 sowie ggf. deren hydraulischen Vorläufern, wird daher von einer Steigerung der Abflussmenge im betroffenen Bereich, z. B. durch Versiegelung zusätzlicher Flächen auf den Grundstück Wölfl 29 - Fl. Nr. 1164/38 gewarnt da hier eine Verschlechterung sowie damit einhergehende negative Auswirkungen auf Dritte nicht ausgeschlossen werden können. Um

signifikante bzw. tatsächlich messbare Verschlechterungen für Dritte, infolge der Einleitung zusätzlicher Niederschlagswassermengen, noch vor Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahme inkl. ggf. erforderlicher hydraulischer Vorläufer ausschließen zu können, muss sichergestellt werden, dass zumindest bis zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen nicht signifikant mehr Abwasser von dem betroffenen Grundstück Wölfl 29, Fl. Nr. 1164/38 eingeleitet wird als bisher.

Unter Umständen können jedoch im Vorfeld der GEP-Maßnahmen auf dem privaten Grundstück selbst weitergehende hydraulische Maßnahmen getroffen werden, die auch bei einer zusätzlichen Versiegelung auf dem betroffenen Grundstück eine Steigerung des Niederschlagswasserabflusses verhindern. Vor der Umsetzung etwaiger Maßnahmen ist jedoch eine entsprechende Abstimmung mit den Stadtwerken Penzberg erforderlich.

Trinkwasser:

Das Grundstück Wölfl 29, Fl. Nr. 1164/38 ist über die im nördlichen Grundstücksbereich anliegende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Penzberg (Wasserabgabesatzung – WAS) sind einzuhalten.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **erteilt** dem Bauantrag zum Umbau und zur Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss auf dem Grundstück Fl. Nr. 1164/38 der Gemarkung Penzberg, Wölfl 29, **das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB**, einschließlich der erforderlichen Abweichung

- für das bereits errichtet (2006) Pultdachneigung 5° (Minstdachneigung Stehfalzdeckung).

Hinweis:

Eine Übernahme der Abstandsflächen durch den Nachbarn liegt weder für den Bereich des Wintergartens im Süden noch für den Bereich der aufgeständerten Terrasse im Osten vor.

Die Ziffern 1 – 16 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten.

In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **erteilt** dem Bauantrag zum Umbau und Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss auf dem Grundstück Fl. Nr. 2026/46 der Gemarkung Penzberg, Wölfl 29, **die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB (Bauturbo)**.

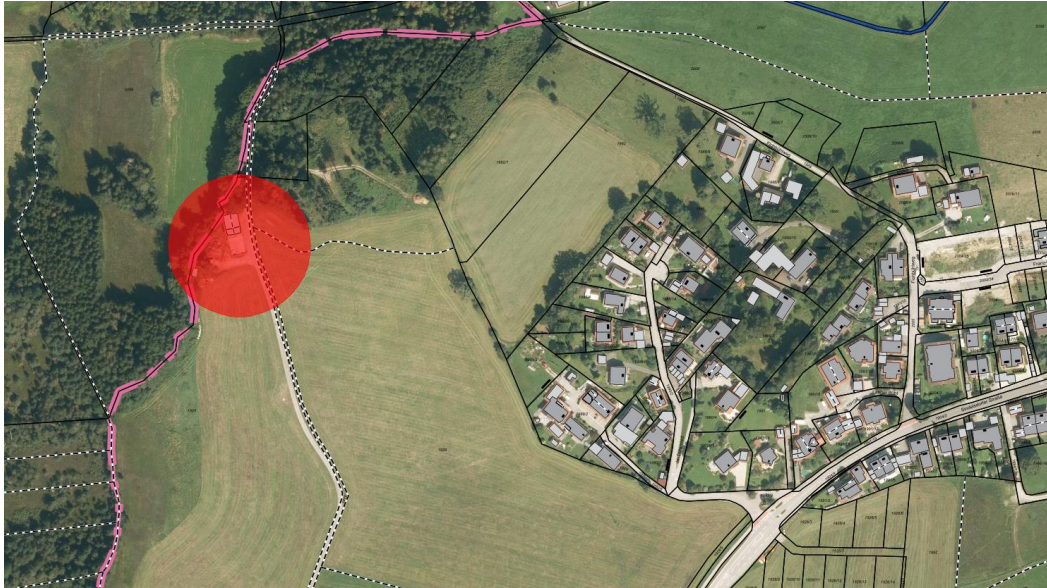
3. Beschluss:

Der Beschlussantrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

1. Vortrag:

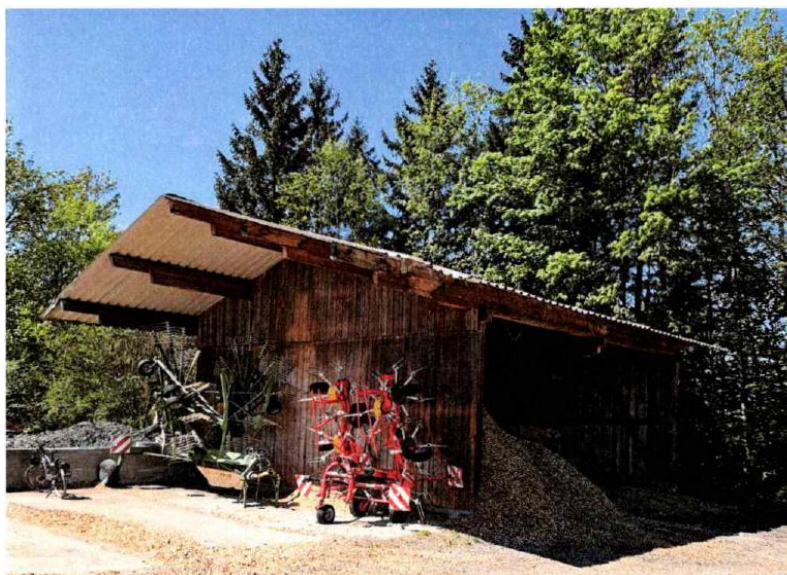
Der Bauantrag zur Erneuerung eines Feldstadels und Abbruch auf dem Grundstück Fl. Nr. 1928 der Gemarkung Penzberg, Dittenried/Oberriedern, beurteilt sich nach § 35 Abs. 6 BauGB.

**Bestand:**

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 1928 Gemarkung Penzberg befindet sich der Feldstadel des Antragstellers.

Das Gebäude hat eine Grundfläche von etwas unter 100 m² und eine Dachfläche von etwas unter 140 m²; das Gebäude wurde seinerzeit verfahrensfrei errichtet.

Im Gebäude lagert der Antragsteller Hackschnitzel zum Betrieb der Hackschnitzelheizung im Bauernhofgebäude auf der Hofstelle des Antragstellers, Oberriedern 2, 82404 Sindelsdorf. Unter dem südseitigen Vordach lagert der Antragsteller landwirtschaftliche Maschinen.



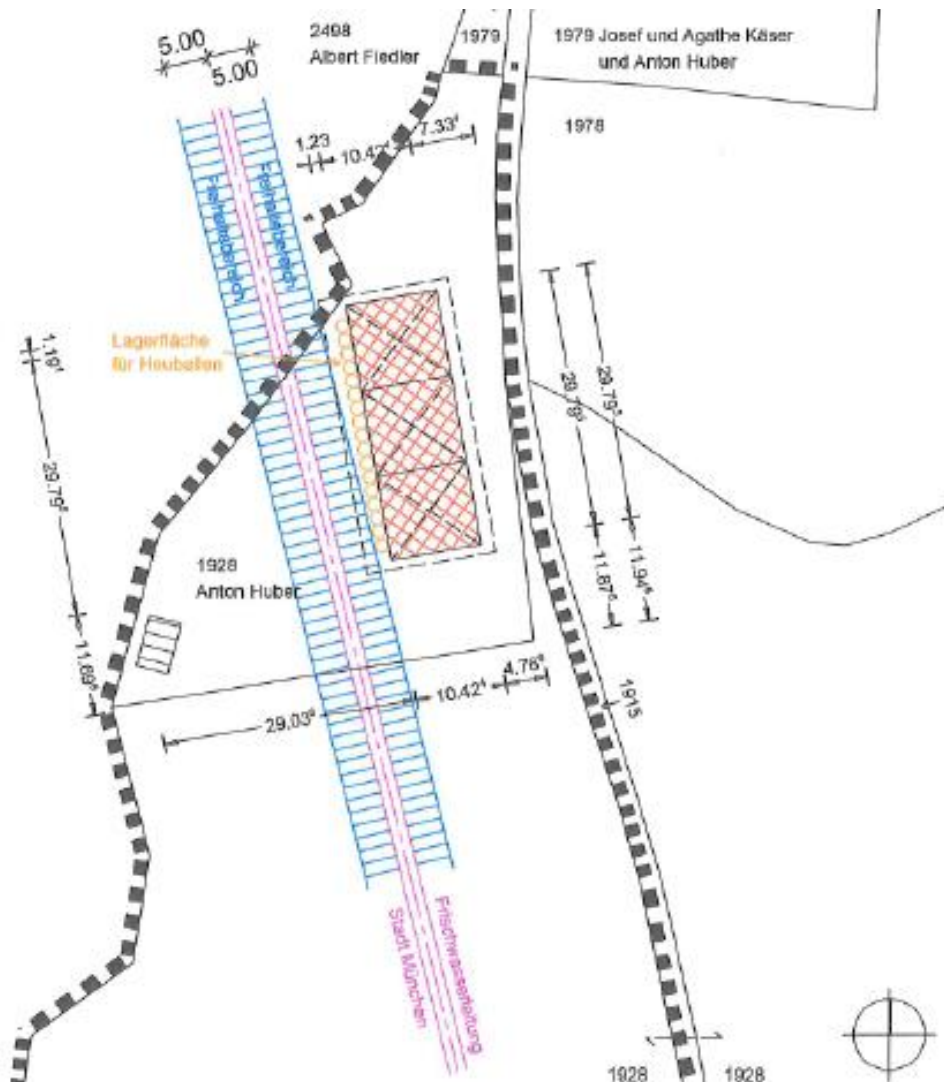
SO-Ansicht des Feldstadels

Abbruch und Neubau:

Mit dem erfolgten Ersatzbau des Bauernhofgebäudes auf der Hofstelle Huber und dem Betrieb von drei Wohneinheiten im Bauernhofgebäude ist der Bedarf an Hackgut so groß, dass es für den Antragsteller notwendig ist, die Bevorratung von Hackgut zu erhöhen.

Aus diesem Grund plant der Antragsteller, das bestehende Lagergebäude abzubauen und an seiner Stelle ein größeres Lagergebäude zu errichten.

Das Gebäude soll westseitig mit einem ausladenden Vordach errichtet werden, das dem Antragsteller gestattet, unter der Traufe Heuballen zu lagern.



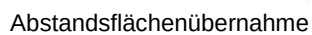
Entwässerung:

Über das Dach anfallendes Niederschlagswasser wird – wie bisher auch – großflächig auf dem Grundstück versickert.

Nachbarbelange:

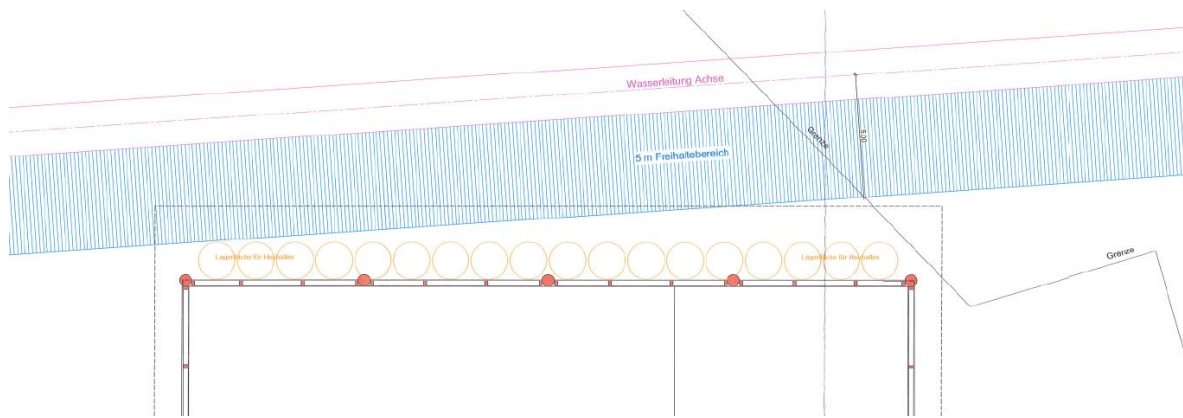
Das Gebäude steht auf der West- und Nordseite unweit einer Nachbargrenze – so dass der Neubau sowohl Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück lagert als auch mit seinem ausladenden Vordach das Nachbargrundstück teilweise überbaut.

Der Antragsteller hat hierfür die Nachbarzustimmung eingeholt. Eine entsprechend formulierte Vereinbarung ist dem Bauantrag beigelegt.



Das Gebäude steht unweit der Trasse einer Wasserleitung für die Versorgung der Stadt München mit Frischwasser aus dem Loisachtal bei Oberau.

Dieser Freihaltebereich wird sowohl vom Neubau als auch bei der Lagerung der Heuballen an der Westfassade des Gebäudes beachtet.



Das Vorhaben dient einem landwirtschaftlichen Betrieb und ist gemäß § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB im Außenbereich zulässig.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **erteilt** dem Bauantrag zur Erneuerung eines Feldstadels und Abbruch auf dem Grundstück Fl. Nr. 1928 der Gemarkung Penzberg, Dittenried/Oberriedern, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

Die Ziffern 1 – 16 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten.

In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Beschlussantrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

11	Bahnhofstraße 3 und 5, Fl. Nrn. 864/3 und 864/4: Bauantrag zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit gewerblichen Apartments samt kleinem Hotel und einer Mittelgarage
-----------	--

1. Vortrag:

Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit gewerblichen Apartments samt kleinem Hotel und einer Mittelgarage auf den Fl. Nr. 864/3 und 864/4 der Gemarkung Penzberg, Bahnhofstraße 3 und 5.

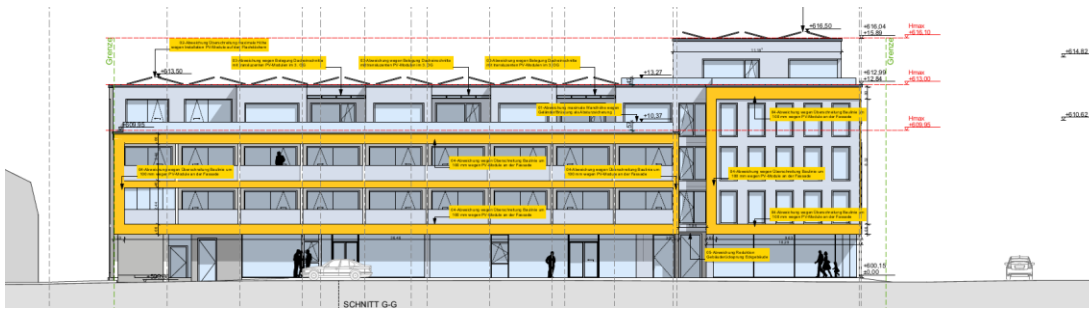


Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Innenstadt VI“.



In seiner Sitzung vom 11.11.2025 (Beschlussbuchauszug angefügt) hat der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss nachfolgenden Beschluss gefasst:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **erteilt** dem Bauantrag zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses samt kleinem Hotel und einer Mittelgarage auf den Grundstücken Fl. Nrn. 864/3 und 864/4 der Gemarkung Penzberg, Bahnhofstraße 3 und 5, das gemeindliche Einvernehmen gemäß Art. 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Innenstadt VI“ sowie von § 3 Absätze 1 und 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) bezüglich der beantragten Neigungswinkel der Tiefgaragenrampe.



Basis dieser Beschlussfassung war der damalige Stand des Bauantrages mit den für den öffentlichen Raum relevanten Punkten in der hierüber abgebildeten Ansicht.

Im Zuge der Bauantragsbearbeitung hat das Landratsamt Weilheim-Schongau Unterlagen nachgefordert, die in der folgenden Stellungnahme des planenden Architekten aufgelistet und mit aktueller Sachlage beantwortet sind:

Bezugnehmend auf die Mitteilung des Landratsamts 2025-1270-SB40 1 W2 und den darin aufgelisteten Punkten und geforderten Richtigstellungen und Integrationen teilt der Projektverfasser Folgendes mit:

1. Betriebsbeschreibung:

Diese liegt den Unterlagen des Bauantrages bei. Dabei wird darauf hingewiesen, dass es die im ursprünglichen Bauantrag dargestellte Nutzung als Hotel im Eckbereich des Gebäudes nicht mehr gibt. Daher sind dort wieder Büros /Praxen im 1.2.- und 3. OG vorgesehen.

2. Umbauter Raum

Der Umbaute Raum ist auf allen Dokumenten jetzt korrekt angegeben. In der neuen Summe ist auch das Retentionsvolumen für die Regenwasserspeicherung, gelegen unterhalb der Tiefgaragenrampe, berücksichtigt. – siehe Planunterlage Berechnungen.

3. Stellplatznachweis:

Für die Berechnung der erforderlichen Stellplätze und Fahrradabstellplätze wurde die Stellplatzsatzung in gültiger Fassung vom 10.10.2025 zugrunde gelegt.

4. Entwässerungsplan:

Der Entwässerungsplan für das Bauvorhaben liegt den Unterlagen des nunmehrigen Bauantrages bei. Dabei wird darauf hingewiesen, dass es die im ursprünglichen Bauantrag dargestellte Nutzung als Hotel im Eckbereich des Gebäudes nicht mehr gibt. Daher sind dort wieder Büros /Praxen im 1.2.- und 3. OG vorgesehen.

5. Baugrenzen und Baulinien:

Sämtliche Baugrenzen und Maßlinien wurden in jedem Stockwerk dargestellt.

6. Geländeverlauf:

In den Planunterlagen ist der ursprüngliche Geländeverlauf samt Höhenkoten dargestellt und auch die Bereiche angegeben, wo das ursprüngliche Gelände nicht verändert wird.

7. Festsetzungen Bebauungsplan:

Punkt 1: Dies betrifft nicht das Flurstück 864/4

Punkt 2: Die Balkone der Apartments wurden in Länge und Breite gekürzt. Durch den Wegfall der Hotelnutzung und der Vergrößerung der Apartments an der Bahnhofstrasse hat sich die Nummerierung geändert. Dies bitte beachten.

Punkt 3: Bauzone A: Hierbei handelt es sich um einen Tippfehler. Die Höhenangabe im B-Plan sollte 609,95 müNN sein.

Punkt 4: Bauzone B: Hier ist kein Gebäudeteil geplant. Auch die Höhenangabe sollte 609,95 müNN sein. Auch für die Zone C sollte die Höhenangabe 609,95 müNN sein.

Punkt 5: Bauzone D: Hierbei handelt es sich um fehlerhafte Angabe im BE-Plan: Die Höhenangabe sollte 613,00 müNN statt 609,50 müNN sein.

Punkt 6: Festsetzung 2.1 im BE-Plan: Es gibt im 1. Und 2. Obergeschoss keine Erker, sondern nur im 3. OG. Hier wurde auf Wunsch des Bauamtes der Stadt Penzberg die Gebäudeflucht durch Vor- und Rücksprünge durch Einfügung der Zone B und Zone C gegliedert. Die textliche Anpassung an diese spezielle Situation wurde vom Büro Zach Architekten komplett vergessen. Dies wird in der Abweichung Nr. 08 beantragt.

8. Abstandsflächen:

Der Abstandsflächenplan wurde auf Basis der verkleinerten Balkone angepasst und korrigiert.

9. Antrag auf Abweichung Abstandsflächen:

Die Überdeckung der Abstandsflächen betrifft den offenen Laubengang und die 2 Gebäude auf der Flur Nr. 864/4. Dafür wird um Abweichung beantragt – siehe Punkt 09 des Ansuchens um Abweichung.

Für den Bauantrag werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Innenstadt VI“ beantragt:

01- Abweichung Wandhöhe Zone A, Zone B, Zone C

Entlang der Philippstraße sind im grafischen Teil des BE-Planes für die Geschosse über EG für die Zone A III FD/Terr. angegeben und unter Punkt 1. Festsetzungen durch Planzeichen die entsprechenden Planzeichen beschrieben. Die für die Zone A angegebene Wandhöhe von 606,60 müNN im BE-Plan ist falsch, denn lt. Planzeichen sind 3 Vollgeschosse mit Flachdache bzw. Terrasse vorgesehen. Für die 3 Baukörper auf der Flur. Nr. 864/4 bzw. 864/11 im rückwärtigen Teil des Be-Planes sind ebenso 3 Vollgeschosse III FD angegeben mit einer Wandhöhe von 609,95 müNN. Daher wird eine Abweichung für die Zone A beantragt mit einer Wandhöhe von 609,95 m üNN. Auch für die Zone B und Zone C liegt ebenso ein Tippfehler vor, denn die Wandhöhe müsste auch dort 609,95 müNN lauten. Andernfalls ist keine Flachdachausbildung mit Begrünung oder Dachterrassenausbildung gemäß den DIN-Flachdachvorschriften möglich. Deswegen wird eine Abweichung von den falschen Höhenangaben für die Wandhöhe auch für die Zonen B und C auf eine maximale Wandhöhe von 609,95 müNN beantragt.

Mit Annahme der Abweichung der Wandhöhe Zone A, B, C ist die maximale Wandhöhe mit +9,80 m über der Nullquote von +/- 0,00 = 600,15 müNN fixiert. Da die Penthäuser im 3. Obergeschoss zur Philippstraße hin eine Brüstung / Geländer als Absturzsicherung benötigen, soll in diesem Bereich eine transparente Glasbrüstung mittels transluzenter PV-Module realisiert werden und diese an der Rückseite der Attikaaufkantung angebracht werden. Die Absturzsicherung bedarf einer erforderliche Mindesthöhe von mindestens 100 cm über fertigem Fußboden. Daher wird die Abweichung von der maximalen Wandhöhe infolge der notwendigen Absturzsicherungen beantragt und zwar im 3. OG um 66 cm mit einer maximalen Quote von + 10,46 m und im 4. OG um 66 cm mit einer maximalen Quote von + 13,51 m - siehe Detailschnitte 1 und 2

02- Abweichung Überschreitung maximale Höhe wegen Installation PV-Module auf den Flachdächern

Aufgrund der rigorosen Vorgaben von QNG - Qualitätssiegel Nachhaltiges Bauen - müssen die Dachflächen gemäß den Vorgaben der Firma Optigrün als Solar-Gründach WRB mit Retentionsvolumen ausgeführt werden, um die erforderliche Stromleistung zu garantieren. Die PV-Module werden über der extensiven Begrünung in Satteldachform mit einer Neigung von 15 Grad auf der geneigten Unterkonstruktionen befestigt und mit einem Abstand von 10 cm im Bereich Hochpunkt und 60 cm am Tiefpunkt für den Wartungsgang eingebaut. Dadurch

überragen die PV-Paneele die Vorgaben hinsichtlich der maximalen Wandhöhen um mindestens 50 cm mit einer maximalen Höhe der Oberkante der PV-Module von + 610,45 bzw. + 613,50 über 3.OG und + 616,60 über 4.OG — siehe Schnitt B-B-1 und D-D-2. Daher wird die Abweichung für eine Überschreitung der maximalen Wandhöhen durch die Installation der PV-Module am Hochpunkt gegenüber der maximalen Wandhöhe von 55 cm beantragt.

03 -Abweichung wegen Belegung Dacheinschnitte mit transluzenten PV-Modulen im 3.OG
Im Bereich der Gebäude- und Dacheinschnitte bzw. Terrassen der Penthäuser im 3.Obergeschoss entlang der Philippstraße soll eine PV-Belegung mit transluzenten PV-Modulen erfolgen, um die notwendige Stromleistung gemäß QNG- Anforderungen der Dachflächen zu erfüllen und gleichzeitig einen Witterungsschutz für die südausgerichteten Terrassen zu realisieren. Dies betrifft die 3 kleineren Gebäude- und Dachrücksprünge bzw. Terrassen sowie den größeren Dacheinschnitt im Westen - Zone C gemäß Angabe im BE-Plan -, Daher wird die Abweichung zur Belegung der Gebäuderücksprünge im Bereich der Zone C des BE-Planes mit transluzenten PV-Modulen beantragt

04 -Abweichung wegen Überschreitung Baulinie um 100 mm wegen PV-Module an der Fassade

Zur Erzielung der notwendigen Stromleistung gemäß QNG- Anforderungen reichen die Dachflächen nicht aus. Deswegen muss auch die Fassade, wo möglich und brandschutztechnisch möglich mit PV-Modulen belegt werden. Für die Montage der PV-Paneele an der Fassade werden samt Unterkonstruktion 100 mm benötigt.

Mit Mail vom 19.03.2019 wurden mit dem Stadtbaumeister Klement, Herrn Fuchs sowie Herrn Weissflog folgende Festlegungen vereinbart: Straßenbreite 6,25 m zu den Inseln der Bushaltestellen, Breite der Stellplätze entlang der Gebäudefassade 2,20 m und Lichtraumprofil zur Fassade von mindestens 75 cm und auskragende Loggien 127 cm.

Im Vorabzug des Bauantrages hat das Lichtraumprofil an dieser Stelle aktuell eine Breite von 90 cm und somit ist es um 15 cm breiter als mindestens gefordert. Die anderen Festlegungen gemäß BE-Plan bleiben unverändert. Da das Erdgeschoss für ein Optikgeschäft bzw. für eine größere Physiotherapie genutzt wird, ist kein Anlieferverkehr durch LKW gegeben. Daher wird die Abweichung für eine Überschreitung der Baulinie um 10 cm nach Außen durch die PV-Belegung beantragt. Dadurch verbleibt trotzdem ein Lichtraumprofil von 80 cm > mindestens 75 cm. Diese Abweichung betrifft den Baukörper entlang der Philippstraße und das Eckgebäude, nicht jedoch den Baukörper entlang der Bahnhofstrasse.

05 - Abweichung Reduktion Gebäuderücksprung Eckgebäude

Im Eckgebäude soll im 1. Obergeschoss eine Arztpraxis und darüber Büros realisiert werden. Durch den im BE-Plan festgelegten Gebäuderücksprung bzw. Einschnitt an der Philippstraße mit einer Breite von 3,96 m ergibt sich jedoch eine problematische und nicht zufriedenstellende Grundrisslösung. Daher soll die Breite dieses Rücksprungs jetzt von 3,96 m auf 1,68 m reduziert werden. Dies führt auch zu einer wesentlich ausbalancierteren Größe der Fassade des Eckgebäudes an der Philippstraße gegenüber der Fassade des Eckgebäudes entlang der Bahnhofstrasse. Daher wird die Abweichung für eine Reduzierung der Breite des Gebäuderücksprungs von 3,96 m auf 1,68 m beantragt.

06 - Abweichung für Aufstellung Technischer Anlagen & Geräte auf dem Dach IV FD an der Bahnhofstraße

Auf dem Flachdach IV FD an der Bahnhofstraße wird zur Einhaltung der rigorosen QNG-Vorgaben ein warmer Technikraum benötigt, um die Rohrleitungen von den Außengeräten Heizung/Klima zu den Split-Geräten führen zu können und von dort aus dann die Verteilung im Gebäude vorzunehmen. Zudem müssen in diesem warmen Technikraum auch die notwendigen Inverter der PV-Anlage platziert werden. Dies ist aktuell noch Gegenstand der Ausführungsplanung. Dieser Technikraum hat eine Größe von ca. 5,15 * 2,95 m (L/B). Zur Erzielung der notwendigen Stromleistung durch die PV-Module wird dieser auf dieselbe Höhe vom Penthaus im 4. OG gebracht und hat die gleiche maximalen Wandhöhe von + 616,10 müNN wie das Penthaus im 4. Obergeschoss. Dieser Technikraum wird direkt an der Nordseite des 4. Obergeschosses des Eckgebäudes angebaut. Daher wird die Abweichung für die

Aufstellung notwendiger Technischer Anlagen 8 (Geräte auf dem Flachdach IV FD an der Bahnhofstraße beantragt.

07- Abweichung Höhenangabe Zone D: Für diesen Bereich ist textlich im BE-Plan festgelegt: zulässig 4 Vollgeschosse, jedoch im 1. bis 3. OG nur Ausbildung als Laubengang und Treppenhaus. Da ein Laubengang und Treppenhaus aus Witterungsgründen und der Charakteristik nach überdeckt sein müssen, ist hier die im BE-Plan angegebene Wandhöhe WH in der Zone D mit 609,500 müNN falsch, es fehlt ein ganzes Geschoss. Daher müsste die Höhe 613,00 müNN sein. Daher wird für die Zone D die Abweichung von der angegebenen Höhe auf die neue Höhe von 613,00 müNN beantragt.

08 - Abweichung Festsetzung 2.1 Erker: Die textliche Festsetzung im BE-Plan sieht vor: Erker im 1. und 2. OG und Dach dürfen je Geschoss auf eine Gesamtlänge von maximal 1/3 der Länge der zugehörigen Außenwand die Baulinie maximal um 1,40 m überschreiten, mit Ausnahme der Fl. Nr. 864/ und /10 an der Bahnhof- und Philippstraße. Hier liegt eine textlich falsche Beschreibung vor, denn im 1. und 2. Geschoss sind keine Erker vorgesehen. Die erkerartigen Vorsprünge und Rücksprünge sind auf ausdrücklichem Wunsch der Gemeinde Penzberg im 3. Obergeschoss durch die Gliederung in Zone B und Zone C eingefügt und dargestellt worden mit Angabe der entsprechenden Längen der vorspringenden Baukörper von 4,36 m bzw. 4,42 m und 3,88 m. Das Büro Zach hat im Zuge der Ausarbeitung des BE-Planes vergessen, diesen allgemein gültigen Artikel der BayBO auf die spezielle Situation dieses Bauvorhabens anzupassen. Daher wird die Abweichung von den allgemeinen Vorschriften beantragt und zwar: Erker dürfen im 3. Obergeschoss auf einer Gesamtlänge von 1/2 der Außenwand die Baulinie um max. 1,40 m überschreiten - $17,73 \text{ m} \leq (39,44 - 1,68)/2 = 18,88 \text{ m}$ - mit Ausnahme der Fl. Nr. 864/ 4 und 864/10 an der Bahnhof- bzw. Philippstraße.

09- Abweichung Überdeckung Abstandsflächen: Die Abstandsfläche des überdachten Balkons überlagert sich mit der Abstandsfläche des ersten Baukörpers im Innenhof auf der Flur. Nr. 864/4. Die Überlagerung beträgt insgesamt 96 cm — siehe rote Schraffur auf dem Abstandsflächenplan. Diese Abstandsflächen überlagern sich jedoch auf dem eigenen Grundstück unter sich und lösen daher keine abstandsrechtlichen Problematiken zu Nachbargrundstücken aus. Darüber hinaus sieht der genehmigte Bebauungsplan diese Bebauung mit diesen Abständen vor und auch die Realisierung eines Balkons mit einer Tiefe von 1,60 m. Der Balkon hat jedoch nur eine Tiefe von 1,49 m. Deswegen wird eine Abweichung für die Zulassung der Überdeckung der beiden Abstandsflächen für diesen Bereich um 96 cm beantragt.

10- Abweichung Dachvorsprung Zone D: Bei der Zone D handelt sich um die witterungstechnische Überdeckung des Laubenganges, die lt. Bebauungsplan genau an der Linie der Baukörper darunter enden müsste. Damit der Laubengang nicht durch herabtropfendes Regenwasser bzw. bei Regen mit Wind permanent genässt wird und der Gehbereich schlüpfrig wird, wäre eine etwas weiter ausladende Decke bzw. sinnvoll. Zudem hat dies den Vorteil, dass eine zusätzliche komplette Reihe von PV-Paneelen montiert werden kann mit einer zusätzlichen Leistung von $16 \times 450 \text{ W} = 6,3 \text{ KWp}$. Daher wird beantragt das Dach insgesamt max. 60 cm über die Linie der Zone D zwischen der Flur Nr. 864/3 und 864/4 des BE-Planes auskragen zu lassen.

11- Abweichung Überstand Decke über dem 1. und 2. OG: Im Bereich des Laubengangs über dem 1. Und 2. Obergeschoss endet die Deckenkante genau mit den nördlichen Baukörpern. Da die Holzdecken jeweils von Wand zu Wand gespannt werden, liegen diese auf diesen direkt auf den tragenden Wänden der Baukörper auf und ragen insgesamt ca. 38 cm über die Linie der Zone D hinaus. Aufgrund dieser ausführungstechnischen Notwendigkeit wird eine Abweichung für die maximale Überschreitung um 38 cm der Linie der Zone D mit den Decken über dem 1. Und 2. Obergeschoss zwischen der Flur Nr. 864/3 und 864/4 des BE-Planes.

Stellungnahme Stadtbauamt

Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Innenstadt VI“ kann aus Sicht des Stadtbauamtes stattgegeben werden.

Gestaltung

Für die im Erdgeschossflächen vorgesehenen Nutzungen des beantragten Bauvorhabens wird an dieser Stelle bereits auf die erweiterten Gestaltungssatzungsabsichten für die Penzberg Innenstadt hingewiesen.



Auf Grund der hohen Anteile an verglasten aber nutzungsbedingt vorraussichtlich zum öffentlichen Raum hin abzumildernden Glas-Fassadenflächen des Erdgeschosses wird für dieses Projekt zusätzlich zu der satzungsmäßig festgelegten 50%-igen Maximal-Beklebung eine weitergehende gestalterische Behandlung des Themas nötig werden.

Das Gremium beauftragt daher den Stadtbaumeister, mit den Projektplanenden für eine gestalterisch überlegte Gestaltung der Glasflächen zu sorgen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **erteilt** dem Bauantrag zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit gewerblichen Apartments samt kleinem Hotel und einer Mittelgarage auf den Fl. Nr. 864/3 und 864/4 der Gemarkung Penzberg, Bahnhofstraße 3 und 5, **das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB für eine Teilbaugenehmigung** für den Einbau des Spezialverbau „Berliner Verbau“, des Aushubes und für die Errichtung des Kellergeschosses.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **erteilt** dem Bauantrag zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit gewerblichen Apartments samt kleinem Hotel und einer Mittelgarage auf den Fl. Nr. 864/3 und 864/4 der Gemarkung Penzberg, Bahnhofstraße 3 und 5, **das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB sowie die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB**, einschließlich der erforderlichen Abweichungen (Befreiung) für folgende Festsetzungen:

- 01 - Abweichung Wandhöhe Zone A, Zone B, Zone C
- 02 - Abweichung Überschreitung maximale Höhe wegen Installation PV-Module auf den Flachdächern

- 03 - Abweichung wegen Belegung Dacheinschnitte mit transluzenten PV-Modulen im 3.OG
- 04 - Abweichung wegen Überschreitung Baulinie um 100 mm wegen PV-Module an der Fassade
- 05 - Abweichung Reduktion Gebäuderücksprung Eckgebäude
- 06 - Abweichung für Aufstellung Technischer Anlagen & Geräte auf dem Dach IV FD an der Bahnhofstraße
- 07 - Abweichung Höhenangabe Zone D:
- 08 - Abweichung Festsetzung 2.1 Erker:
- 09 - Abweichung Überdeckung Abstandsflächen:
- 10 - Abweichung Dachvorsprung Zone D:
- 11 - Abweichung Überstand Decke über dem 1. und 2. OG:

Hinweis:

Auf Grund der hohen Anteile an verglasten aber nutzungsbedingt vorraussichtlich zum öffentlichen Raum hin abzumildernden Glas-Fassadenflächen des Erdgeschosses wird für dieses Projekt zusätzlich zu der satzungsmäßig festgelegten 50%-igen Maximal-Beklebung eine weitergehende gestalterische Behandlung des Themas nötig werden. Das Gremium beauftragt den Stadtbaumeister, mit den Projektplanenden für eine gestalterisch überlegte Gestaltung der Glasflächen zu sorgen.

Die Ziffern 1 – 16 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten.

In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **erteilt** dem Bauantrag zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit gewerblichen Apartments samt kleinem Hotel und einer Mittelgarage auf den Fl. Nr. 864/3 und 864/4 der Gemarkung Penzberg, Bahnhofstraße 3 und 5, **das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB für eine Teilbaugenehmigung** für den Einbau des Spezialverbau „Berliner Verbau“, des Aushubes und für die Errichtung des Kellergeschosses.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **erteilt** dem Bauantrag zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit gewerblichen Apartments samt kleinem Hotel und einer Mittelgarage auf den Fl. Nr. 864/3 und 864/4 der Gemarkung Penzberg, Bahnhofstraße 3 und 5, **das gemeindliche Einvernehmen** gemäß § 36 Abs. 1 BauGB sowie **die gemeindliche Zustimmung** gemäß § 36a BauGB, einschließlich der erforderlichen Abweichungen (Befreiung) für folgende Festsetzungen:

- 01 - Abweichung Wandhöhe Zone A, Zone B, Zone C
- 02 - Abweichung Überschreitung maximale Höhe wegen Installation PV-Module auf den Flachdächern
- 03 - Abweichung wegen Belegung Dacheinschnitte mit transluzenten PV-Modulen im 3.OG
- 04 - Abweichung wegen Überschreitung Baulinie um 100 mm wegen PV-Module an der Fassade
- 05 - Abweichung Reduktion Gebäuderücksprung Eckgebäude
- 06 - Abweichung für Aufstellung Technischer Anlagen & Geräte auf dem Dach IV FD an der Bahnhofstraße
- 07 - Abweichung Höhenangabe Zone D:
- 08 - Abweichung Festsetzung 2.1 Erker:
- 09 - Abweichung Überdeckung Abstandsflächen:

- 10 - Abweichung Dachvorsprung Zone D:
- 11 - Abweichung Überstand Decke über dem 1. und 2. OG:

Hinweis 1:

Bei der Prüfung des Stellplatznachweises ist die auf die satzungsmäßig richtige Bewertung der Richtzahlen für gewerblich vermietet Apartments zu achten.

Die tatsächliche gewerbliche Vermietung und die Viermietung als dauerhaft bewohnte Apartments ergeben unterschiedliche Stellplatzanforderungen. Hier ist auf Basis des Genehmigungsbescheids eine spätere Überprüfbarkeit zu ermöglichen. Die Verwaltung wird aufgefordert, dies in Abstimmung mit dem Landratsamt zu beraten.

Hinweis 2:

Der Antrags-Titel erwähnt eine Hotelnutzung, die inhaltlich nicht mehr gegeben ist.

Hinweis 3:

Auf Grund der hohen Anteile an verglasten aber nutzungsbedingt vorraussichtlich zum öffentlichen Raum hin abzumildernden Glas-Fassadenflächen des Erdgeschosses wird für dieses Projekt zusätzlich zu der satzungsmäßig festgelegten 50%-igen Maximal-Beklebung eine weitergehende gestalterische Behandlung des Themas nötig werden. Das Gremium beauftragt den Stadtbaumeister, mit den Projektplanenden für eine gestalterisch überlegte Gestaltung der Glasflächen zu sorgen.

Die Ziffern 1 – 16 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten.

In allen Wasser– und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1
Gegenstimmen: StR Dr. Engel

12 Mobilitätskonzept: Priorisierung der Einzelmaßnahmen durch die Öffentlichkeit

1. Vortrag:

Nach der Gründungsveranstaltung Ende 2025 wurde der Initiative „Penzberg Gestalten e. V.“ auf eigenen Wunsch hin, die Vorschlagsliste für die durch Bürger*innen vorgeschlagenen Maßnahmen innerhalb des Mobilitätskonzepts zugesandt.

In einem Gespräch mit dem Vorstand von Penzberg Gestalten e. V. am 29.05.2026 wurden die gewonnen Erkenntnisse mit dem Stadtbaumeister beraten. Dabei entstand die Vorstellung zum weiteren Vorgehen.

Das Mobilitätskonzept wird als Pilotprojekt für die von „Penzberg Gestalten e. V.“ geplante Unterstützung von Verwaltung und Rat der Stadt Penzberg ausgewählt.

Erster sichtbarer Schritt ist hierfür die Umsetzung der Excel-Tabelle in eine durchsuchbare, nutzerfreundliche Sammlung. Die Adresse der „Karteikarten-Ansicht“ ist: <https://penzberg-gestalten.de/wp-content/uploads/2026/05/Massnahmenliste-Mobilitaetskonzept.html>

Ein zweiter Vorschlag auf der Homepage ist die Erstellung einer Übersicht zum Mobilitätskonzept (was bisher geschah): <https://penzberg-gestalten.de/wp-content/uploads/2026/05/KI-erzeugte-Uebersicht-der-Mobilitaetskonzept-Umsetzung.pdf>

Beides sind erste Beispiele von Penzberg Gestalten e. V. dafür, wie das Konzept bzw. seine Daten transparenter für spätere Umsetzungsempfehlungen gemacht werden können.

Aufgrund der Komplexität des Mobilitätskonzepts könnte eine Aufteilung der 169 Themen in Arbeitsblöcke sinnvoll sein wie z. B.:

- Radthemen (62 Maßnahmen)
- Fußgänger-(Querungs-)Hilfen (37 Maßnahmen)

Darüber hinaus erscheint es als sinnvoll, sich gezielt mit „Hotspots“ zu beschäftigen und dort alle unterschiedlichen Maßnahmen gemeinsam zu betrachten wie z. B.

- Situation Sonnenstraße von der Musikschule bis zur Mittelschule
- Kreuzung Bahnhofstraße/Friedrich-Ebert-Straße

Mobilitätsthemen zur Umgestaltung/Vermeidung/Reduktion von Individualverkehr (31 Maßnahmen) erfordern eine ganzheitliche Betrachtung der bestehenden Angebote wie ÖPNV, Taxi, Fahrdienste jeglicher Art & Nachbarschaftshilfe.

Konkret

Es soll von „Penzberg Gestalten e. V.“ außerhalb der Verwaltung eine „Mobilitätsrunde“ zur Ermittlung der Prioritäten gegründet werden.

- Die Vertreter der Verwaltung (Hr. Klement, Hr. Bodendieck) werden aus dieser Runde über die Ergebnisse der Priorisierung der Maßnahmenvorschläge in Kenntnis gesetzt.
- Sie veranlassen die verwaltungsinterne Prüfung der Maßnahmenvorschläge auf Umsetzbarkeit und berichten zurück an die „Mobilitätsrunde“.

Mit diesem Vorgehen kann innerhalb und aus der Bürgerschaft heraus die Prüfungsreihenfolge der Vorschläge der Bürgerbeteiligung des Mobilitätskonzeptes erfolgen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die Empfehlung der Priorisierung der durch Bürgerinnen und Bürger vorgeschlagenen Maßnahmen innerhalb des Mobilitätskonzepts an die Initiative „Penzberg Gestalten e. V.“ zu delegieren.

3. Beschluss:

Der Beschlussantrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Thomas Kopf
Erster Bürgermeister

Astrid Schug
Schriftführung